PRIVATMEGLEREN
VALDRES

ØVRE HØYSETVEGEN 149

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 21.9.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 18.08.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

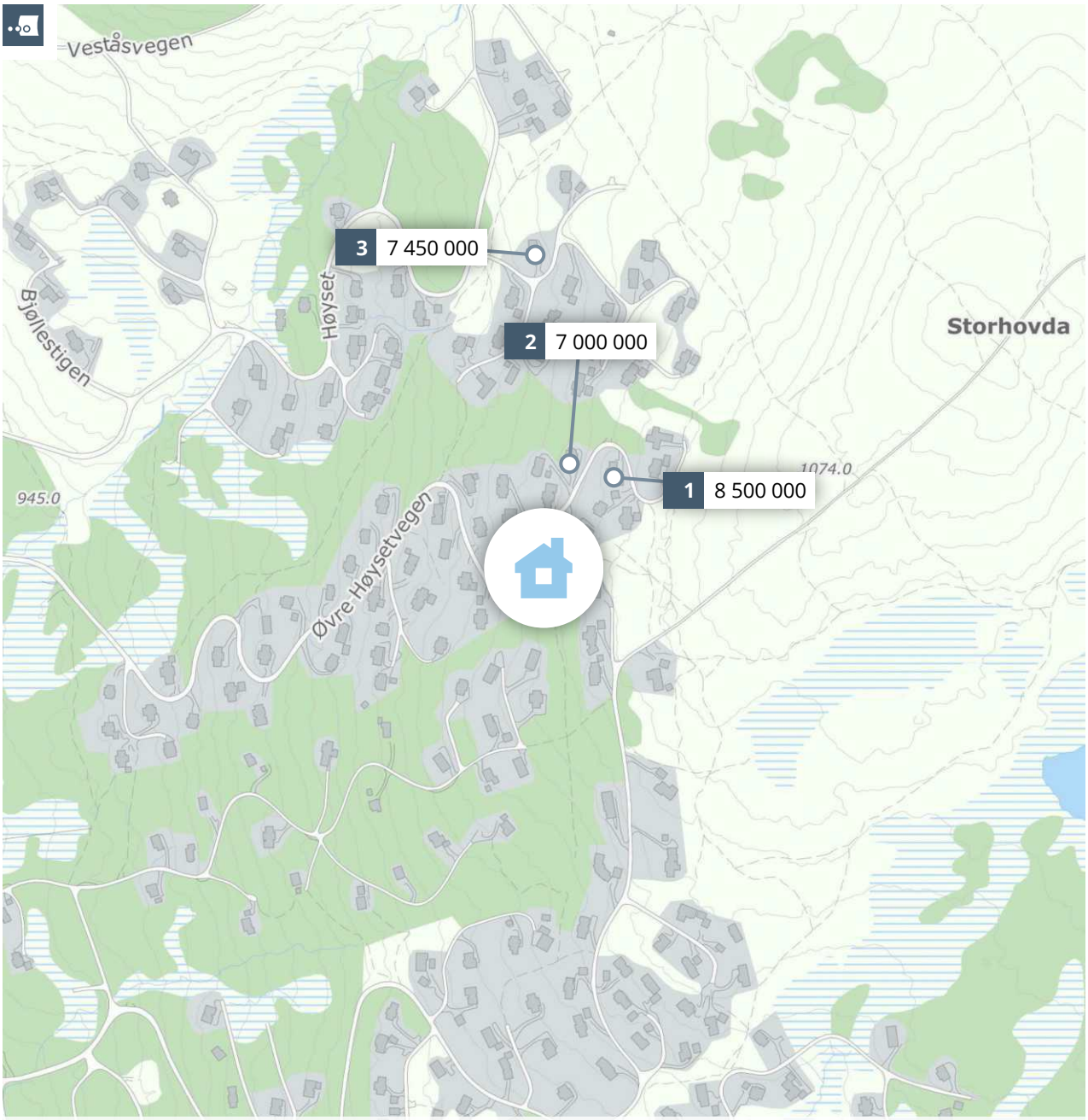
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVRE HØYSETVEGEN 149

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 24.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Høysetvegen 149, 2960 RØN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 64 BNR 180 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3452 VESTRE SLIDRE GRUNNKRETS SØNDRE SKRØVIK

Verdivurdert til

6 850 000

-	6 850 000	45 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	150 m²	32 m²	- m²	71 m²	- m²	- m²
Tomt					1 495 m²	
Byggeår					2016	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Høysetvegen 165 143 m² 2010 1 598 m² 4 sov	21.11.2021	7 900 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**59 441**
2 Øvre Høysetvegen 158 149 m² 2012 1 482 m² 6 sov	14.09.2020	6 500 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**46 980**
3 Høyset 114 142 m² 2021 2 044 m² 5 sov	27.11.2021	7 350 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**52 465**

Hytta er oppført i 2014 og fremstår som gjennomført og velholdt, med en svært god planløsning og gode kvaliteter for både familie og venner. Planløsningen gir en fin flyt mellom de sosiale sonene og de mer private delene av hytta. De ekstra romslige soverommene, gode oppbevaringsmuligheter og store, lyse oppholdsrom gjør dette til en hytte som fungerer godt gjennom hele året.

Uteområdet er en av eiendommens mange kvaliteter. Den store og flate plenen omkranser hytta og gir god plass til lek, aktiviteter og hyggelige sammenkomster. Uteområdet er syd- og vestvendt og ligger svært usjenert til, med flere gode soner hvor den flotte utsikten kan nytes. Den delvis overbygde terrassen har god plass til utemøblering, mens det også er åpne arealer hvor man kan følge solen gjennom dagen. På baksiden av garasjen er det etablert ytterligere en platting. Her kan dagene nytes fra morgen til kveld – med solforhold som er spesielt gode både sommer og vinter.

Stuen er åpen og luftig, med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og lar fjellheimen bli en naturlig del av rommet. Den flotte Brunner-peisen på 14 kW er plassert som et blikkfang og gir både lun varme og hyggelig stemning. Det er god plass til møblering, og rommet kan innredes slik at utsikten blir en naturlig del av oppholdet.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk barløsning som også fungerer som en kjøkkenøy, med plass til barstoler. Kjøkkenet har god benkeplass og en delikat innredning med profilerte fronter i heltre. Overskap med glassdører og åpne hyller gir et luftig uttrykk, mens høyskapene har integrert stekeovn og mikrobølgeovn. Av hvitevarer er det oppvaskmaskin samt kombinert kjøl-/fryseskap med is- og vannautomat i rustfritt stål. Komfyrtoppen er nedfelt i benkeplaten. Her kan man tilberede gode måltider samtidig som utsikten kan nytes.

Hytta har tre ekstra romslige soverom med god plass til dobbeltseng. Hovedsoverommet har direkte utgang, og alle soverommene har store vindusflater og gode garderobeløsninger. Ett av soverommene har i tillegg walk-in closet. Det er også rikelig med oppbevaringsplass i hytta.

Det er to flotte bad, hvorav det ene er kombinert med vaskerom. Hovedbadet har en romslig innredning med underskuffer og to nedfelte servanter, med speil over hver servant. Videre er det toalett samt en åpen, flislagt dusj- og badekarnisje. Fra badet er det

direkte adkomst til badstuen – en deilig avslutning etter en aktiv dag ute i fjellet.

Fra entréen går trappen opp til et lyst loft med åpen galleriløsning ned mot stuen. Hemsen gir flere bruksmuligheter, enten som ekstra oppholdsrom, lekeplass eller en rolig krok for lesing og avslapning. De skråstilte vindusflatene går fra gulv til himling og gir både godt lys og flott utsyn – et fint sted å trekke seg tilbake og kanskje nyte stjernehimmelen på kveldstid.

Entréen er romslig og gir et godt førsteinntrykk av hytta. Her er det god plass til garderobeskap, yttertøy og sko, samt ytterligere møblering. Det overbygde inngangspartiet har plassbygde sittebenker på hver side og gir en hyggelig og praktisk inngang til hytta.

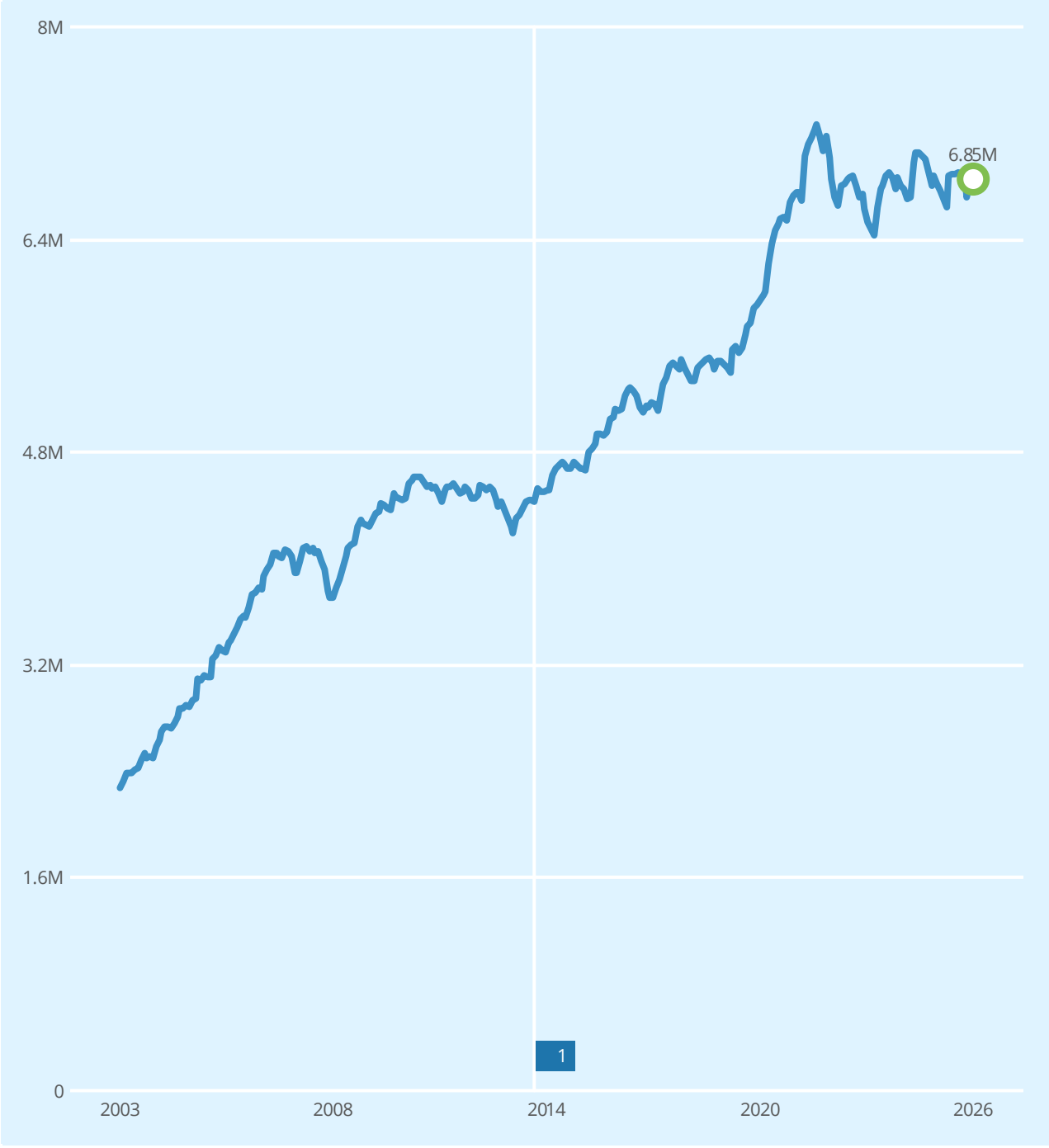
Eiendommen har dobbeltgarasje og stor biloppstillingsplass, med god lagringsplass både i garasjen og på loftet. Det er strømuttak i garasjen, og strøm og varme kan styres via SIKOM. Bilvei går helt frem til hytta, noe som gjør adkomsten enkel og praktisk også vinterstid.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.07.2013		29.07.2013	-	1 375 000	-	1 375 000

Fritidsboliger til salgs i 2960 RØN nå

27
fritidsboliger til salgs

4.2M
4.1M
3 943 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Fritidsboliger solgt i 2960 RØN siste 6 mnd

11
fritidsboliger solgt

3 077 000 Prisantydning i snitt
2 897 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
240
dager

for 7.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Øvre Høysetvegen 149 , 2960 RØN
VESTRE SLIDRE kommune
gnr. 64, bnr. 180

Markedsverdi

6 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2175 **Eiendomsverdi ref nr:** IH1638

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Eiendommen ligger i Vestre Slidre kommune, adresse Øvre Høysetvegen 149, 2960 Røn, gnr. 64, bnr. 180. Eiendommen er registrert som fritidsbolig og består av hytte med tilhørende frittliggende garasjebygg. Samlet bruksareal (BRA) for alle bygg utgjør 182 m², hvorav hoveddel (hytte) utgjør 150 m². Markedsverdi er satt til kr 6 850 000, og tomteverdi og teknisk verdi på bygninger til kr 7 850 000.

- Tomt:
Tomten ligger i skrånende terreng med åpen utsikt mot omkringliggende landskap og fjellpartier i bakgrunnen. Adkomst er etablert via opparbeidet gruset gårdsplass/avkjørsel frem til hytte og garasje. Tomten er opparbeidet med støttemur/skråning og beplantning, og det er etablert gjerde og innhegning rundt deler av uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsarealene består av 6 m² overbygd inngangsparti, 15 m² overbygd gavlterrasse ut for stue i 1. etasje samt 32 m² åpent terrasse-/verandaareal, til sammen 53 m² åpent areal. Terrassene er utført med spaltegulv og enkeltparti med rekkverk, for øvrig åpent. Alle utvendige konstruksjoner er forutsatt oppført med punktfundament til terreng og impregnert materiale i hovedkonstruksjoner.

- Hytte:
Hytten er oppført i 2014 og fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt og benyttes som rom for varig opphold – fritidsbolig. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Konstruksjon:
Saltakskonstruksjon bygget opp dels som sperrekonstruksjon med bærende limtredragere og innvendige skråhimlinger i stuedelen, dels som selvbærende takstolkonstruksjon med hems og flate innvendige himlinger i øvrige deler av hytten/soveromsdel. Konstruksjonen er luftet via spalte i raft. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk med isolerte konstruksjoner, utvendig kledd med stående dobbeltfalskledning og vannbrett med beslag. Taktekking er saltak tekket med tretak med over- og underligger i impregnert og overflatebehandlet utførelse, med takpapp som underliggende vanntett sjikt. Takrenner og nedløp i svartlakkert stål, ført til terreng, og takstige er montert for sikker adkomst ved feiing og tilsyn. Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

Vinduer:
2-lags energivinduer med heltre karmer, dels fastkarms- og dels åpningsvinduer, med industrielt behandlet overflate og haspelåsinger.

Innvendig:
Laminatgulv i stue/oppholdsrom, gang og soverom, fliser i vindfang og på begge våtrommene, og varmekabler i baderomsgulv. Etasjeskillet mellom 1. etasje og hems er bygget som bærende trebjelkelag som del av takstolkonstruksjonen. Hemsen utgjør samlet 59 m² gulvareal, med største innvendige høyde ca. 186 cm i midtpartiet, skråhimlinger og 65 cm høye knevegger for øvrig. Det er etablert galleriløsning fra stue opp til åpent hemsrom med adkomst via trapp fra entre. Murt elementpipe med pussede og malte overflater, og peisinnsats med større panoramaglass og dør med hev-funksjon.

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning mot oppholdsrommet, med innredning med profilerte fronter og blanke håndtak, nedfelt komfyrtopp (keramisk/induksjon) i fremskutt underskapsløsning, overskap med glassdører, åpne hyller samt høyskap med innebygd stekeovn og mikrobølgeovn. Hvitevarer i form av oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap med is- og vannautomat i rustfritt stål. Benkeplater i hvit kompositt med benkebelysning under overskap, samt egen kjøkkenøy/arbeidsbenk med nedfelt komfyrtopp og spisestuefunksjon. Koketopp med avtrekk via hev -/senkventilator med avkast til det fri.

Våtrom og badstue:
Bad og bad/vaskerom fra byggeår, innenfor byggeforskrift av 2010 (TEK10), med støpte gulv med varmekabler og fliser, flis opp etter vegg som sokkelløsning og fliser i dusjnisje. Forhøyet terskelløsning (ca. 70 mm) som flomsikring. Møblert med servantskap, vegghengt toalett med innebygd sisterne og forheng til dusjnisje. I tilknytning til badet er det plassbygd badstue med glassdør, granpanel på vegg og i himling, plassbygde badstuebenker og elektrisk badstueovn. Eget toalettrom med laminatgulv og trepanel.

Tekniske installasjoner:
Vanninntak ført inn til hovedstoppekran med vannmåler, 200 liters liggende varmtvannsbereder plassert under badstuebenker, magnetventil (Water Guard) med føler, og samleskap på teknisk rom/vaskerom for trykksatte rørføringer. Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør-i-rør-system, med PVC-avløpsrør tilknyttet privat anlegg. Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom, og mekanisk avtrekk på bad/våtrom og fra kjøkken. Elektrisk anlegg fra byggeår med 400 V inntakssikringer, automatsikringer/jordfeilautomater og utvendig hovedinntaksskap.

- Garasje:
Frittliggende garasjebygg oppført på fylling av stedlige masser og pukk, fundamentert på betongplate med støpt/murt sokkel under yttervegger. Saltak av prefabrikkerte, selvbærende A-takstoler med tretak som ytre tekking. Utvendige fasader med stående tømmermannspanel, liggende i gavler, utført i samme mørke overflatebehandling som hytten. Isolert motorstyrt leddport med styringsautomatikk samt egen ytterdør for separat adkomst. Innvendig er veggene platekledd mot uisolerte konstruksjoner, med åpne takstoler for eventuell lagring. Åpent elektrisk anlegg med tekniske uttak og belysning via veggmontert lampe (utelampe). Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

- Kommentar til tilstanden:
Hytten fremstår gjennomgående i god og alderstilsvarende stand, jevnlig og godt vedlikeholdt, og med normal standard ut

Beskrivelse av eiendommen

fra byggeår og konstruksjon. Konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner er i det vesentlige uten påviste avvik ved visuell gjennomgang, og fuktsøk mot våtrom og i kjøkkenskap viste ingen forhøyede fuktverdier. Forhold som ikke lar seg verifisere er knyttet til skjulte konstruksjoner, herunder tettesjikt/membran på våtrom og rørføringer i vegger og grunn – hvor det for bad/vaskerom er registrert at dusjnisje med veggfliser er avsluttet mot trepanel i tilstøtende våtsone, og at det er påført ytterligere silikon i overgang vegg/gulv. Det er ikke fremlagt utførelsesdokumentasjon for våtrommene.

Øvrige registrerte merknader gjelder manglende håndløper i trappeløpet til hemsplanet, samt at det på toalettrommet ikke er etablert egen tilluftsløsning. Ved takstbefaringen ble det videre registrert enkelte avvikende forhold ved taktekkingen, som opplyses å være under utbedring med påfølgende retting. For tretak bemerkes generelt en høyere vedlikeholdsfrekvens enn for andre tekkingstyper, og jevnlig kontroll og rensing av renner og nedløp anbefales.

Samlet vurderes eiendommen å fremstå i tilfredsstillende stand for sin alder og type, uten forhold som antas å påvirke bruken utover normalt vedlikehold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	182 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m²
Totalpris	6 850 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 850 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

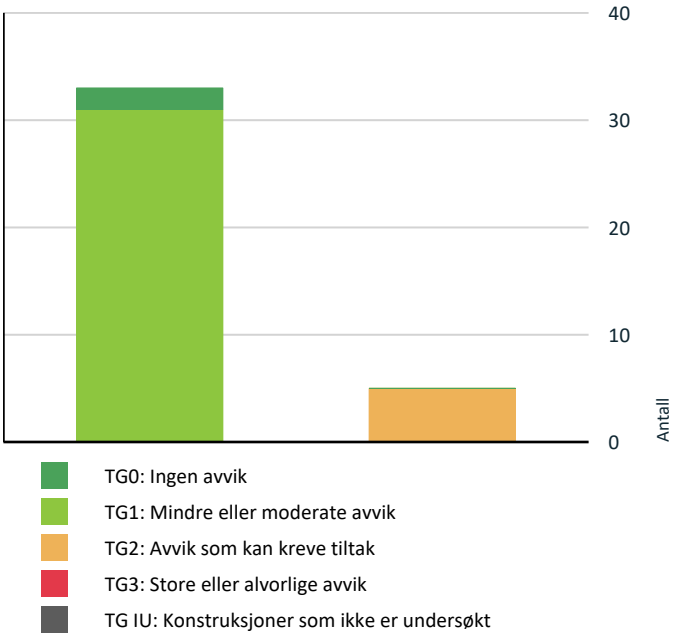
Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann.

Garasje

• 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekaret, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Påvist påført ytterligere silikon i overgang vegg-gulv inne i dusjnisje.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

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

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

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

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er ikke etablert tilluftsløsning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2014

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 og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med tretak - over og underligger i impregnert og overflatebehandlet overflate.
Robust, bærende undertak med takpapp som underliggende vanntett sjikt.
- Kommentar:
Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra taket, hvor det er registrert noe avvikende forhold, men at dette nå er under utnbedring og at de påviste avvik vil bli rettet.
Det skal settes opå heldekkende pipebeslag samt beslag på mønebordene på hele taket.
Det skal imidlertid merkes at tak/tretak har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er utført som svartlakkerte stålrenner med tilhørende nedløp ført til terreng. Rennekroker er montert uten stag, med korrekt fall mot nedløp.
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:
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.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Varierende metodevalg - Saltakskonstruksjon bygd opp som en sperrekonstruksjon med bærende limtredragere med innvendige skråhimlinger i stuedelen samt selvbærende takstolkonstruksjon med hems samt flate innvendige himlinger i øvrige deler av hytten/soveromsdel.
Konstruksjonen som luftet via spalte i raft (overgang vegg/tak).
- Kommentar:

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Utv. besiktigelse viser at det er etablert luftespalte i raft med netlonrør i spalte. Dette luftesjiktet med tillegg av at taket er lektet opp med tretak som ytre tekking, betyr at det blir to-sjikt lufting av konstruksjonen.

Tilstandsgrad gitt ihht alder og ingen påviste avvik ved visuell gjennomgang.



Bilde fra hemsen og inn mot stuedelen.



Luke i knevegg som fastskrudd.



Luftespalte i raft inn i takkonstruksjonen med netlonrør i spalte.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader har stående dobbelfalskledning.
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.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2-lags energivinduer med heltre karmer. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer. Industrielt behandlet overflate.
Vannbrett med beslag.
- Kommentar:
Alle vindusprodukter er utført og holdt med trekarmer.
Åpeningsvinduer med haspelåsinger.
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Tilstandsrapport



Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og mindre snippvindu - stalldør.
Heve-skyvedør i stue med større glassfelter.
Alle produkter som Industrielt overflatebehandlet.
- Kommentar:
Begge døreene er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.



Hovedionngangsdør som to-dels stalldør - utadslående med snippvindu i øvre dørblad.



Terrassedør/heve-skyvedør fra stue ut til overbygd del av terrassen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er samlet 53 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 6 kvm overbygd inngangsparti.
- 15 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue i 1.etg.
- 32 kvm åpent terrasse/verandaareal forøvrig.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 53 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt ett mindre parti med rekkverk - forøvrig åpent.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv i stue/oppholdsrom, gang og soverom.
Fliser i vindfang samt på begge våtrommene.
Heltre gulv på hemsen.
- Kommentar:

Tilstandsrapport

Varmabler i samtlige gul vi 1.etg - med unntak av soverommene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Trepanel gjennomgående på samtlige innervegger samt vegger på våtrommene utenfor dusjnisje.
Trepanel i samtlige himlinger.
- Kommentar:
Samtlige overflater som overflatebehandlet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1.etg:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.
2.etg:
Etasjeskillet mellom 1 og hems er bygd opp som et bærende trebjelkelag som del av takstolkonstruksjonen.
- Kommentar:
Konstruksjonsmessig er dette kjente løsninger, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger



Radonduken ses ført ut på terreng sog ligger som underliggende i A-sjiktet.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt elemntpipe med pussede og malte overflater.
Peisinnsats med større panaoramaglass og dør med hev-funksjon opp i peiskappen.

Tilstandsrapport



Innsatspeis med murt omramming i stue.
Murt pipe med pussede og malte overflater.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntrapp mellom 1.etg til hemsplanet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Se ovenstående beskrivelse.



Trapp til lofts/hemsplanet som heltre i lakkert utførelse.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert galleriløsning opp fra stue til åpen/åpent hemsrom, hvor denne har adkomst via trapp fra entre.
Hemsen måler samlet 59 kvm gulvareal samt at hemsplanet har en største innvendige høyde på ca 186 cm i midtpartiet samt skråhimlinger og 65 cm høye knevegger forøvrig.

Tilstandsrapport



Del av hemsplanet.



Del av hemsplanet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2014) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Baderom med støpte gulv med varmekabler og fliser med flis opp etter vegg som sokkelløsning samt fliser på vegg i dusjnisjen og på vegger inne ved badekar/badekarsrommet.
Trepanel på vegger forøvrig.

Sanitære installasjoner med baderomsinnredning/servantskap med heldekkende porselensservant med to stk vaskekulper - begge med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.
Dusjnisje og badekar er plassert i egen 'sone' inne på bad, hvor det er helflisede vegger i dusj og over og i forbindelse med badekaret.

Bryterstyrt avtrekksvifte i vegg som utluft - innluft via terskel.
Dusjnisje og gulv beregnes som våte soner og ses flislagt - dusjnisje som nedsenket med 13 mm med lokalt fall til sluket.
- Kommentar:
Forhøyet dørterskel med 70 mm sokkelflis ført opp til i underkant av dørterskel, hvor dette fungerer som flomsikring jfr. gulv som våt sone.

- Generell kommentar håndverksmessig utførelse:
Teknisk gjennomgang av rommet viste endel kritikkverdige håndverksutførelser.
Bla fliser i dusj samt at det ses å være tilført ytterligere lag med silikon inne i dusjnisjen - uten at denne silikonen er å definere som våtromssilikon.
Spørsmålet er også hvor det er påført ytterligere silikon i fuger og overganger.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekaret, løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekaret, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til omfattende reparasjonsbehov og økte vedlikeholdskostnader.

Se ovenstående beskrivelse med konsekvens og tiltak.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabler og fliser.
Det er målt fall på gulv med ca 15 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.
Hovedgulvet er støpt plant, uten definerte fallforhold frem til overgang til dusjnisjen, hvor det er ett nedsenket nivå på ca 13-15 mm med fall til sluket.
Dørterskel ses i tillegg som forhøyet med underliggende sokkel på ca 70 mm og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

Vurdering av avvik:
• Påvist påført ytterligere silikon i overgang vegg-gulv inne i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å fjerne overflødig silikon og kontrollere at overgangen mellom vegg og gulv er tett og fagmessig utført, for å unngå risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Se ovenstående beskrivelse og konsekvens/tiltak.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpt gulv med fliser, hvor det ihht byggeårets minstekrav forutsettes å ligge/være etablert med smøremembran til betongen med overliggende fliser - skal være vannsikre konstruksjoner jfr. forskriftskrav (Er ikke verifisert pga skjult konstruksjon og ingen dokumentasjon).
Sluk i gulvet inne i dusjnisje samt i gulv under servantskapet (Og det forutsettes sluk i gulvet under badekaret - er ikke besiktiget pga manglende adkomst).
- Kommentar:
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.



Sluk i gulvet under servantskapet.
Plastsluk - Mansjett påvist lagt ned under klemringen.



Linjesluk i dusjnisje.
Slukrenne i dusj - Purussluk med flersjikts oppbygging, hvor det ihht tekniske forskrifter ved byggeår forutsettes at det er
lagt/benyttet mansjett i sluk, hvor denne følger anvisningene og er lagt ned under klemring.



Forhøyet terskelløsning som flomsikring.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitære installasjoner med baderomsinnredning/servantskap med heldekkende porselensservant med to stk vaskekulper - begge med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.
Dusjnisje og badekar er plassert i egen 'sone' inne på bad, hvor det er helflisede vegger i dusj og over og i forbindelse med badekaret.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, - elektrisk vifte i yttervegg for avtrekksventilering av rommet.

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne på baderommet fra motsatt side på vegg av dusjnisje, hvor dette sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



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

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2014) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Baderom med støpte gulv med varmekabler og fliser med flis opp etter vegg som sokkelløsning samt fliser på vegg i dusjnisjen.
Trepanel på vegger forøvrig.

Sanitærutstyr med servantskap med helstøpt porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin og plassering av tørketrommel samt benkeskap.
Forheng til dusj/dusjnisjen.

Tilstandsrapport

Bryterstyrt avtrekksvifte i vegg som utluft.

Dusjnisje og gulv beregnes som våte soner og ses flislagt - dusjnisje med lokalt fall til sluket.
2 stk sluk - ett sikkerhetssluk ute på gulvet ved servantskapet og ett i dusjnisje med lokalt fall og nedsenket gulv.
- Kommentar:
Forhøyet dørterskel med 70 mm sokkelflis ført opp til i underkant av dørterskel, hvor dette fungerer som flomsikring jfr. gulv som våt sone.



Del av bad/vaskerom.



Del av bad/vaskerom.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

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

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

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

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

Se ovenstående beskrivelse med konsekvens og tiltak.

Tilstandsrapport



Overgang fra flis til trepanel i våte soner - udokumenterte løsninger på trepanel i våt sone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

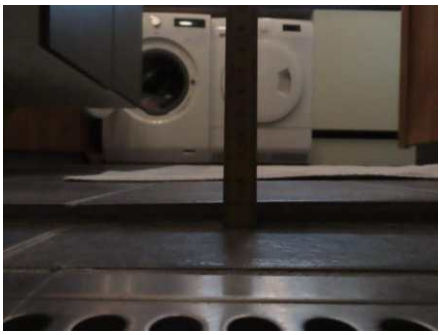
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpt gulv med varmekabler og fliser.
Det er målt fall på gulv med ca 15 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.
Hovedgulvet er støpt plant, uten definerte fallforhold frem til overgang til dusjnisjen, hvor det er ett nedsenket nivå på ca 10 mm med fall til sluket samt noe større fallforhold rundt sluk som er plassert under servantskapet.
Dørterskel ses i tillegg som forhøyet med underliggende sokkel på ca 70 mm og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.



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



Nedsenket dusjnisje med 10 mm oppkant flis fra dusjgulv til hovedgulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpt gulv med fliser, hvor det ihht byggeårets minstekrav forutsettes å ligge/være etablert med smøremembran til betongen med overliggende fliser - skal være vannsikre konstruksjoner jfr. forskriftskrav (Er ikke verifisert pga skjult konstruksjon og ingen dokumentasjon).
Sluk i gulvet inne i dusjnisje samt i gulv under servantskapet.
- Kommentar:
En bygningsdels funksjonstid følger i utgangspunktet av oppbygging, materialvalg, montering/utførsel, belastning/skade og utført vedlikehold.
Usikker fremtidig funksjon kan benyttes for bygningsdeler uten noen symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ, fordi de ikke kan vedlikeholdes.

Tilstandsrapport



Plastsluk - Mansjett påvist lagt ned under klemringen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr med servantskap med helstøpt porselensservant med ett-greps blandebatteri.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin og plassering av tørketrommel samt benkeskap.
Forheng til dusj/dusjnisjen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken i ¨åpåen løsning til oppholdsrommet med innredning med profilerte fronter med blanke håndtak.
Det er nedfelt komfyrtopp (keramisk/induksjon) i benkeplate i fremskutt underskapsløsning.
Overskap med glassdøter, åpne hyller samt høyskap med innebygd stekeovn og mikrobølgeovn.
Det er videre hvitevarer i form av oppvaskmaskin og en større kombinert kjøl-/fryseskap med is- og vannautomat i rustfritt stål. Benkeplatene i hvirt kompositt samt benkebelysning under overskap. Det er også egen kjøkkenøy/arbeidsbenk med nedfelt komfyrtopp og spisestuefunksjon.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
NB: Merk ordinær bruksslitasje.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



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



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Koketopp med avtrekksfunksjon via hev-senk ventilator med avkast til det fri.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom med støpt gulv med laminatgulv - trepanel til vegger og i himlinger.
Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisterne samt mindre servantskap med porselensservant.

Tilstandsrapport



Toalettrom.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk - ingen tillufts tilførsel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en tilfredsstillende tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneluft, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Se ovenstående.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen ligger med direkte adkomst fra bad, og har glassdør dp, utadslående til bad.
Badstuerommet er etablert med støpt gulv sammen med baderomsgulvet samt flislagt i sammenheng med baderommet.
Granpanel på vegg og i himling.
Plassbygde badstuebenker som innredning.
Elektrisk badstueovn.
Rommet er ventilert via inn og utluft/ventiler i vegg, internt ihht forskrifter.
Vanninntak med hovedstoppekran og varmtvannsbereder plassert under badstuebenker.



Glassdør fra badstue som utadslående til bad.



Elektrisk badstueovn.
Plassbygde benker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på badstue til hovedstoppekran og liggende varmtvannsbereder. Samleskap på teknisk rom/vaskerom for trykksatte rørføringer.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.
Gulv med sluk.
- Kommentar:
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og i bygningens vegger og konstruksjoner.
Fortettinger og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringstidspunktet.
Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad.
Uansett vil plutselig og uforutsatte forhold som f.eks. fortettinger og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg.
Her har alder mye å si.
Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet privat anlegg.
- Kommentar:
Samtlige avløpsrør ligger skjult samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på nbadstue til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler.
Magnetventil (Water guard) med føler.



Liggendde varmtvannsbereder plassert under badstuebenker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.
400 volts inntakssikringer - automatsikringer/jordfeilautomater.
Utv, hovedinntaksskap.

⚠ Branntekniske forhold

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

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført. Det er opplyst at det sannsynligvis er utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, eventuelt ned til fjell.

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.
Videre legges det til grunn at drensgrøfter med drensrør er ført vekk fra grunnen under bygget.
- Kommentar:
Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundament under bygget – gulv mot grunn.
- Kommentar:
Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet løsning, og oppfyller de tekniske forskriftskravene som gjaldt på søknadstidspunktet.
Det er trolig benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

TG 1 Terrengforhold

Tilstandsrapport

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.

TG 1 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:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
2017

Kommentar
Eiers opplysninger

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende garasje, bygd i 2017 og oppført på fylling av stedlige masser og pukk, og er tilpasset terrenget med tilkomst via opparbeidet gruset gårdsplass/avkjørsel. I henhold til opplysninger er bygget oppført i nyere tid med normal byggeskikk for frittliggende garasjebygg.

Bygget er fundamentert på betongplate (plate på mark) med støpt/murt sokkel under yttervegger. Sokkelen er oppført i murt lettklinker og fremstår i all hovedsak som synlig over terreng. Det er ikke registrert forhold som tyder på setningsskader eller fuktgjennomtrengning.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte, selvbærende A-takstoler i tre. Takstolene er uisolerte, og loftet over garasjerommet fremstår som åpent og tilgjengelig for lagring. Takstolene har synlige beslag og utfesting mot vegger og møne, og er utført i henhold til vanlig byggeskikk. Ytre taktekking er tretak (bordtak) med tilhørende beslag og renner.

Ytterveggene er utført som bindingsverk med utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Gavlene er kledd med liggende panel. Utvendig kledning er overflatebehandlet med mørk (svart/mørkbrun) dekkbehandling i samme utførelse som tilhørende hytte. Sokkelen er synlig i murt lettklinker rundt hele bygget.

Bygget har én isolert, større motorstyrt leddport med tilhørende styringsautomatikk og fjernkontroll. I tillegg er det egen ytterdør for separat adkomst, plassert i byggets side-/bakvegg med utvendig trapp/platting i tre.

Det er montert plater til yttervegger for mulighet for innfesting av diverse opphengskroker ol.
Garasjerommet fremstår som uisolert og med åpen takstol-konstruksjon over. Veggene er i all hovedsak kledd med OSB -/trebaserte plater. Det er ikke registrert fukt- eller råteforekomster av betydning.

Det er etablert åpent elektrisk anlegg med tekniske uttak (stikkontakter) og belysning. Belysning er dels montert som veggmontert lampe (utelampe) og dels som fast takbelysning (lys på motor til port). Det elektriske anlegget fremstår som nyere og i ordinær stand. Det gjøres oppmerksom på at anlegget er åpent utført, noe som ikke anses som mangelfullt for et garasjebygg.

Garasjen fremstår i tilfredsstillende og alderstilsvarende stand, utført med normal materialkvalitet og byggeskikk for et frittliggende, uoppvarmet garasjebygg. Det er ikke avdekket forhold som antas å påvirke byggets funksjon utover normalt vedlikehold.

Noe mindre tiltsak er utført på bygget sensommeren 2026, -montering av mønebeslag på taktekkingen.
Merk at gulvet på plattingen i utgangspunktet er veggkledning, men at denne ihht eier opplyses å være impregnert og kan da benyttes alternativt.

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



Åpen platting i bakkant av bygget med bla impregnert kledingsbord benyttet som terrassegulv.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

150 m²/150 m²

Fritidsbolig: Hems, Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Badstue, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 850 000

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 7 850 000

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	**6 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 850 000**

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

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Beregnede kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**5 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		340 000
Beregnede kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**370 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 670 000**

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.		1 150 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 050 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**7 850 000**

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

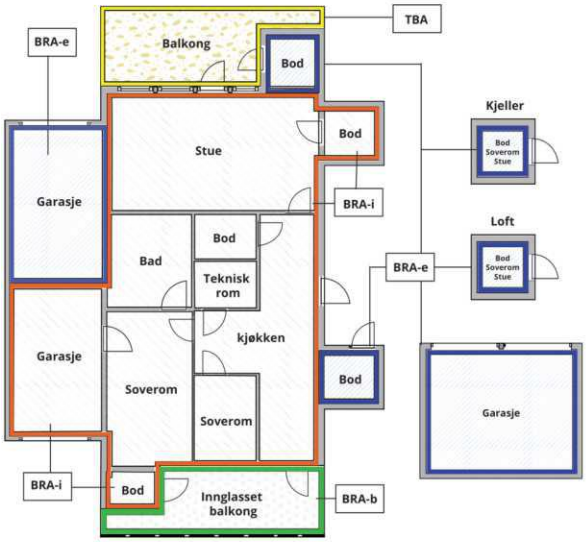
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems						59	59
Etasje	150			150	53		150
SUM	**150**				**53**	**59**	**209**
SUM BRA	**150**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
Etasje	Vindfang m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 m/garderobe, bad, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, badstue, toalettrom		

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.

- Hems:
Hytten har en innredet og åpen hems over soverom og baderomsdel, hvor dette hemsplanet er etablert som en stor åpen løsning, -åpent ned i stuedelen

Hemsplanet har ett innvendig målt gulvareal på ca 59 kvm med innvendige takhøyder under minste målbare, noe som tilsier at dette blir å se på som ett areal med lav himlingshøyde (ALH).
Det er målt en største høyde i midtpartiet på 186 cm fra gulvet opp under mønespiss samt ca 65 cm høye knevegger.
Større vindusløsninger på gavlsiden ut mot tunet samt åpen forbindelse ned til underliggende plan/stue via galleriløsning.

Arealet på hemsen legges inn som ALH/areal med lav himlingshøyde.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 53 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 6 kvm overbygd inngangsparti.
- 15 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue i 1.etg.
- 32 kvm åpent terrasse/verandaareal forøvrig.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 53 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ja, det er foretatt noe mondre tiltak med ettermontering av heltekket pipebeslag samt mønebeslag på taktekket.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	18
SUM		**32**			**18**
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje og lagerrom	

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 18 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 18 kvm åpen markterrasse i bakkant av bygget.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 18 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert mønebeslag på taktekkingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Camilla Eie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	64	180		0	1495.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Høysetvegen 149

Hjemmelshaver
Eie Camilla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Øvre Høysetvegen 73, og ligger på Vaset i Vestre Slidre kommune, i ett regulert område med etablert hytte- og fritidsbebyggelse.
Åpent og solrikt beliggende med god utsikt, umiddelbar tilgang til naturen samt sommer- og vinteradkomst helt inn til eiendommen.
Ca 5-10 minutters kjøring til Vaset med butikk, serveringssted samt andre service og aktivitetsfunksjoner.
Oppkjørte skiløyper i umiddelbar nærhet til hytten samt tilgang til alpinanlegg på Vaset.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen for Høyset Panorama. Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 8.11.2007.
Ihht gjeldende reguleringsplan kan største utnyttelse være - Utdrag fra planbestemmelser:
20. Bebygd areal "BYA" kan være inntil 15 % av tomtearealet.
21. Hyttene skal ha oppstillingsplass for to biler på minimum 36 m2 BYA på egen tomt, utendørs eller i garasje.
Biloppstillingsplasser, også utendørs, medregnes i BYA (biloppstilling = 2x18 kvm = 36 kvm).
Tomten måler 1495 kvm x 15% = 224,25 kvm BYA til utnyttelse - avrundet til 224 kvm.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1495 kvm, og er oppført som ett selveiet areal og ligger da dels grensende inntil andre bebygde tomter samt inn mot tilførselsveien.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom, hvor tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

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

Konsesjonsplikt

Vestre Slidre kommune har nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon). Ved overdragelse av eiendommen må «Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom» utfylles og godkjennes av kommunen før tinglysing av hjemmel kan gjennomføres. For registrerte fritidseiendommer medfører dette normalt ingen krav om boplikt, men konsesjonsforholdet skal likevel avklares ved eierskifte.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	20.09.2026	Bekrefter mottak og gjennomlesing.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.09.2026	Bekrefter mottak og gjennomlesing.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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.»*

Du har søkt på: Knr.: 3452 Gnr.: 64 Bnr.: 180 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Øvre Høysetvegen 149
Gatenr:	1200
Kommune:	VESTRE SLIDRE
Postkrets:	2960 RØN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:18.08.2026 kl. 15.22

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/632259-1/200 29.07.2013	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 375 000 Omsetningstype: Fritt salg EIE CAMILLA F.Nl 3

PENGEHEFTELSER

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

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

2014/579460-1/200 10.07.2014	PANTEDOKUMENT Beløp: N Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF ORG.NR: 920 058 817

Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2013/632259-3/200 29.07.2013	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Plikt til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader til vedlikehold og brøyting Plikt til å betale et årlig tilskudd til drift og vedlikehold av langrennsløypenettet på Vaset. Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
2013/632259-4/200 29.07.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GRUNNDATA

2013/236320-1/200 21.03.2013	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3452 GNR: 64 BNR: 153
2020/1902189-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0543 GNR: 64 BNR: 180

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71260137
Addresse	Øvre Høysetvegen 149		
Postnr.	2960	Sted	RØN
Selgers navn	Camilla Eie		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

5404979

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

2014

Når kjøpte du eiendommen?

2014

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

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

Beskrivelse:

Liten lekkasje rundt pipe oppdaget August 2026, snekker utbedret skade I September 2026 etter samtale med takstmann. Ny heldekkende pipehatt installert samt langsgående mønepanne.

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:

Nytt beslag rundt pipe, heldekkende pipehatt og mønepanne 09-2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Venter dokumentasjon

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

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

Flere lamper i stue + utelamper garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasje 2017

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ 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:

Elektrisitet tilkoblet, utelamper, stikk kontakter

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Boligmappa

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

Oppgi type rapport:

Takstmann takserte Hytte i forbindelse med salg

Er forholdet utbedret?

Takstmann takserte Hytte I frobindelse med salg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

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 21.09.2026

Signert av *Camilla Eie*

Initialer selger:
C E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kommune	
VESTRE SLIDRE KOMMUNE	**FERDIGATTEST** **JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) §21-10**

Tiltakshaver (navn, adresse)	Ansvarlig søker (navn, adresse)
Camilla Eie og John Prince Sagringen 8 2825 Gjøvik	Tinde Bygg AS Brugata 1 2630 Ringebu

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øvre Høysetvegen 149, 2960 Røn	64	180		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets namn
Fritidsbustad

Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr.
Etatsjef LNT	Byggeløyve	22.07.2014	132/14
	Ferdigattest	11.05.2017	117/17

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
20.04.2017	Ans. søker

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 20). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl § 20).

Merknader

Ferdigattesten gjeld kun for fritidsbustaden. Garasjen er ikkje påbegynt og er utsett på ubestemt tid. Om den ikkje blir påbegynt innan 04.09.2017 fell byggjeløyvet bort.

UNDERSKRIFT

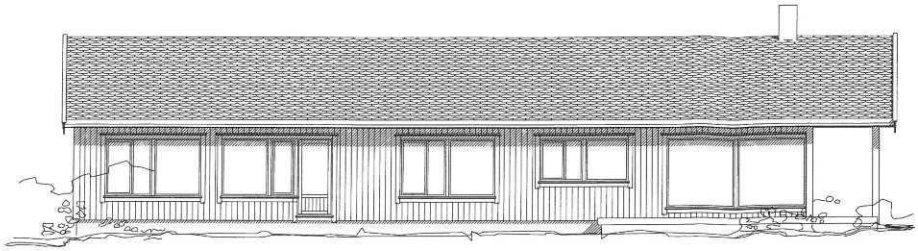
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Slidre	11.05.2017	Jon Haugen Byggesaksbehandlar Dokumentet er elektronisk godkjent og sendt inn utan underskrift.

KOPI SENDT TIL ORIENTERING

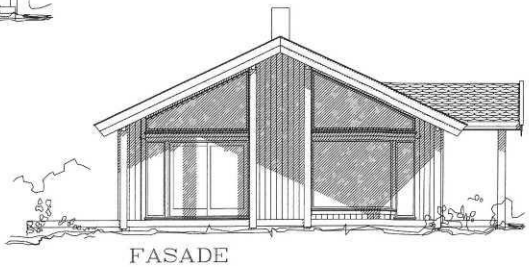
Formannskapet Tinde Bygg AS	Brugata 1	2630 Ringebu

Ansvarlig søker er ansvarlig for å sende kopi av ferdigattesten til ansvarlege foretak. Jf. SAK 12-2.

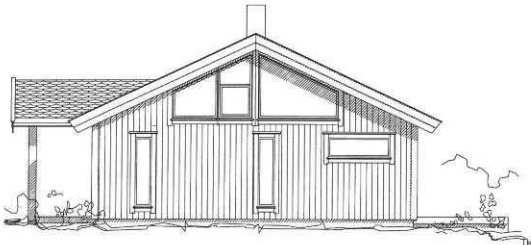
E-1



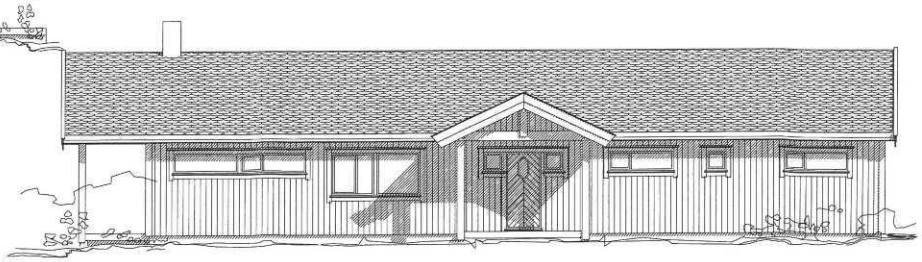
FASADE



FASADE



FASADE



FASADE

AREALER		
BRUKSAREAL	BRA, -TEK	159 m²
BEBYGD AREAL	BYA	187 m²
TOMTEUTNYTTELSE	%-TU	
GRUNNFLATE		163 m²

HERAV 149,7 m² OPPVARMET BRA OG
9 m² BRA FRA OVERBYGD TERRASSE

Fundamenteringen krever at tomt planeres som fasadene viser, ev. avvik skal varsles kommunen.

ALLE MÅL OG MÅLINDER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL

Denne tegning er Tinde Bygg A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftelig avtale med firmaet.

INNHOLD: FASADER

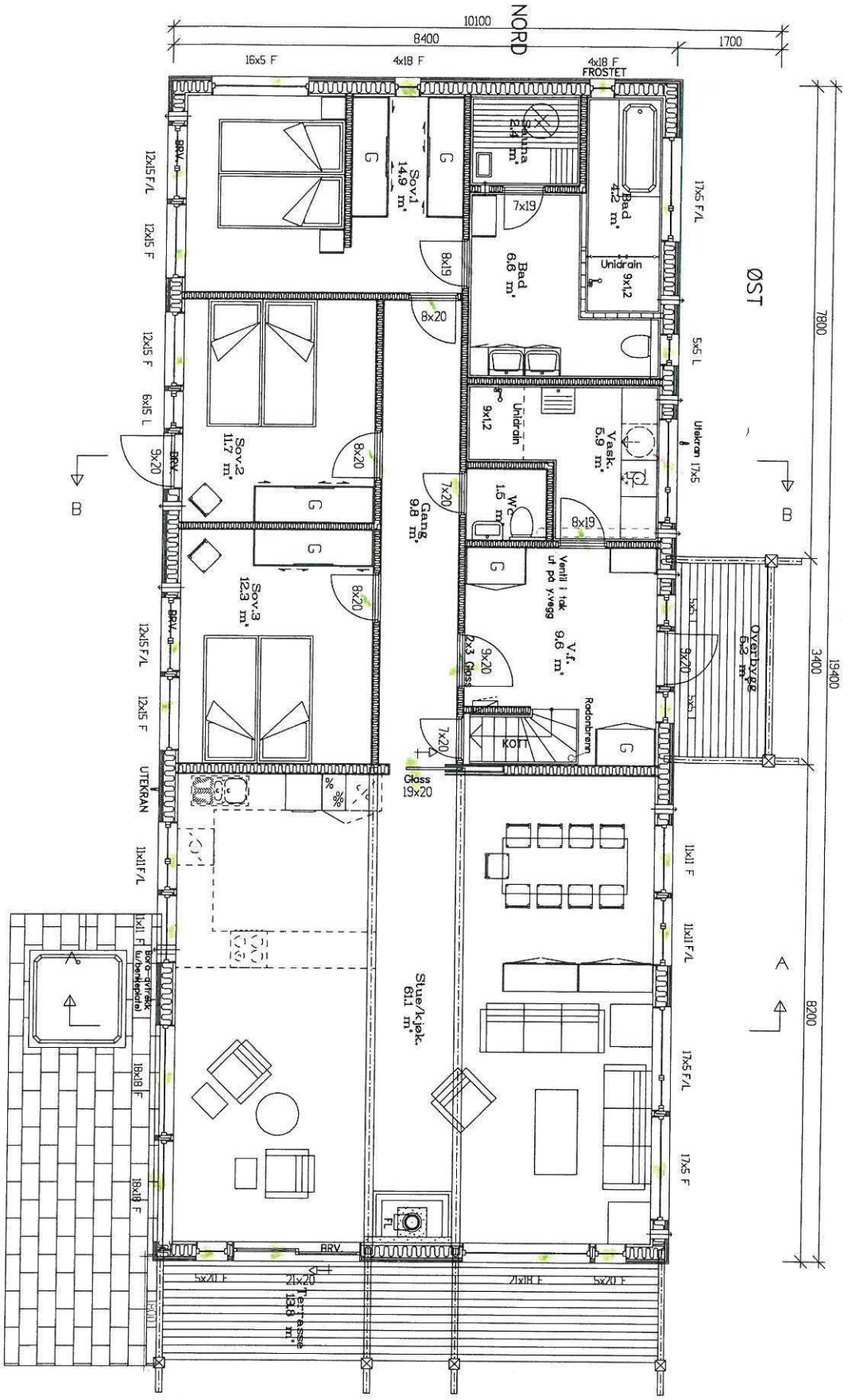
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 20.02.2013
SIGN.: IK
TEGN.NR.: 504
TYPE: SKADILY
EIE
PROSJEKT: 1967

REV.:
A 22.02.2013 IK
B 17.06.2013 IK
C 19.06.2013 IK
D 02.04.2014 IK
E 06.06.2014 B.D.

TILTAKSHAVER: CAMILLA EIE og JOHN PRINCE
BYGGEPLASS: HØYSET PANORAMA, TOMT 40
KOMMUNE: VESTRE SLIDRE
G./B. NR.:

TINDE BYGG A/S
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks. 61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no

E-2

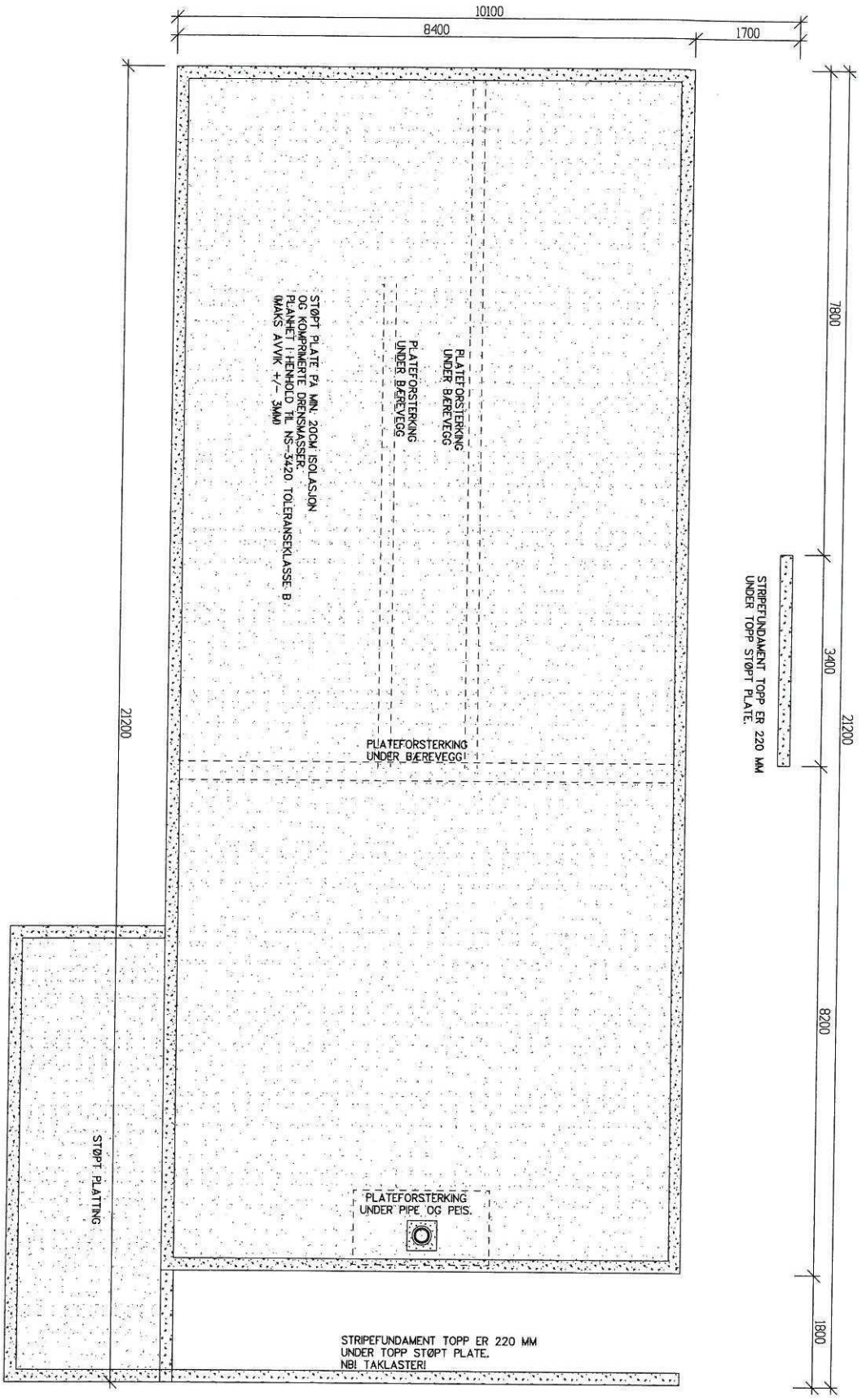


ALLE MÅL OG MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Denne tegning er Tinde Bygg A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftelig avtale med firmaet.	
INNHOLD: HOVEDPLAN	MÅL : 1: 100	TILTAKSHAVER:	CAMILLA EIE og JOHN PRINCE
	DATO: 20.02.2013	BYGGEPLASS:	HØYSET PANORAMA, TOMT 40
	SIGN: IK	KOMMUNE:	VESTRE SLIDRE
REV.: A 22.02.2013 IK B 17.06.2013 IK C 19.06.2013 IK D 02.04.2014 IK E 06.06.2014 B.O.	TEGN.NR.: 501	G./B. NR.:	
	TYPE: SKADILY EIE		
	PROSJEKT: 1967		

TINDE BYGG A/S
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks. 61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no

3924

E-3

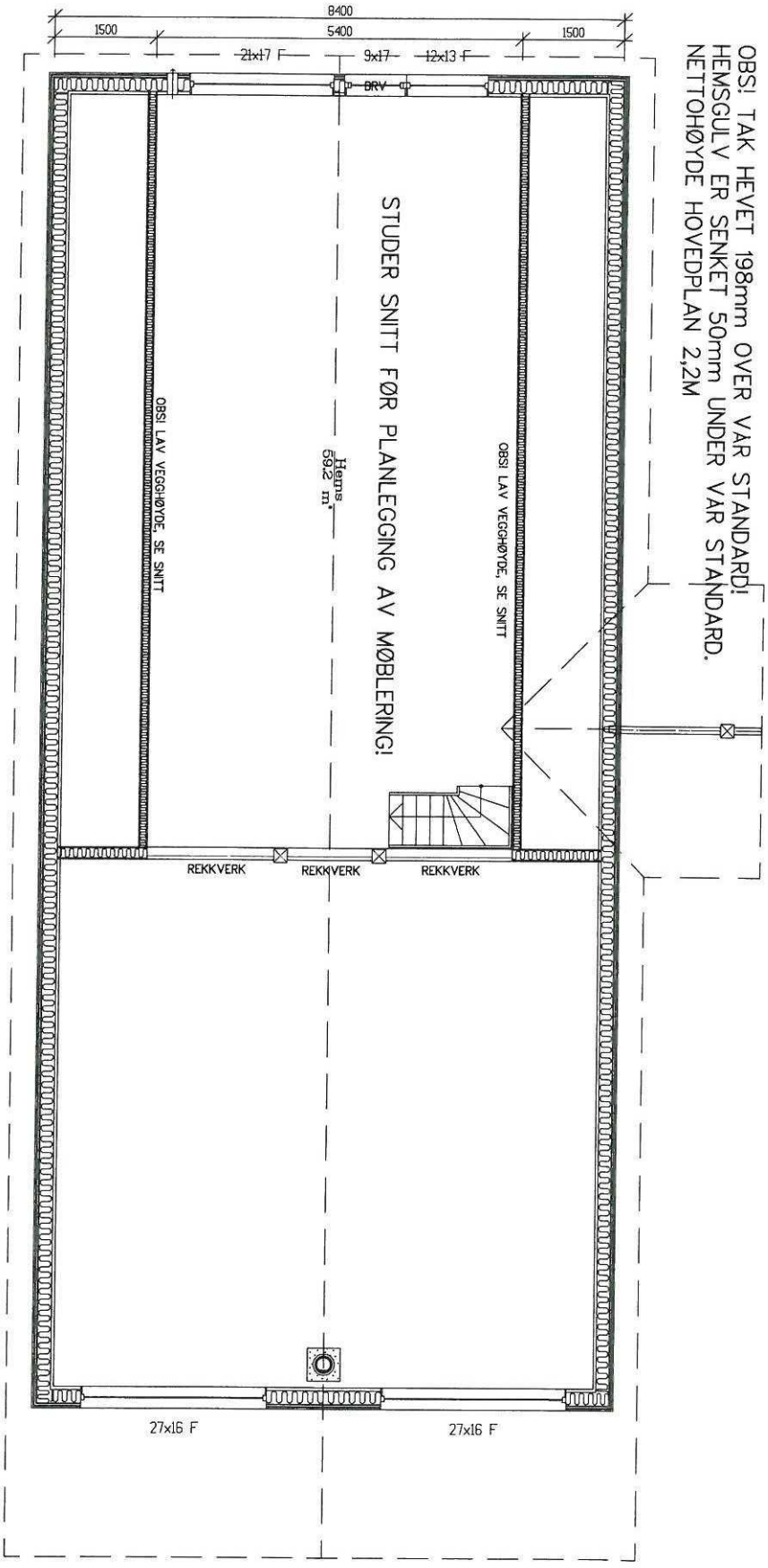


ALLE MÅL OG MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Denne tegning er Tinde Bygg A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftelig avtale med firmaet.	
INNHOLD:	MÅL : 1: 100	TILTAKSHAVER:	CAMILLA EIE og JOHN PRINCE
FUNDAMENT	DATO: 20.02.2013	BYGGEPLASS:	HØYSET PANORAMA, TOMT 40
	SIGN: IK	KOMMUNE:	VESTRE SLIDRE
REV.:	TEGN.NR.: 500	G./B. NR.:	
A 22.02.2013 IK B 17.06.2013 IK C 19.06.2013 IK D 02.04.2014 IK E 06.06.2014 B.O.	TYPE: SKADILY EIE		
	PROSJEKT: 1967		

TINDE BYGG A/S
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks. 61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no

9924

E-4



ALLE MÅL OG MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Denne tegning er Tinde Bygg A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftelig avtale med firmaet.	
INNHOLD: HEMSPLAN	MÅL : 1: 100	TILTAKSHAVER:	CAMILLA EIE og JOHN PRINCE
	DATO: 20.02.2013	BYGGEPLASS:	HØYSET PANORAMA, TOMT 40
	SIGN: IK	KOMMUNE:	VESTRE SLIDRE
REV.: A 22.02.2013 IK B 17.06.2013 IK C 19.06.2013 IK D 02.04.2014 IK E 06.06.2014 B.O.	TEGN.NR.: 502	G./B. NR.:	
	TYPE: SKADILY EIE		
	PROSJEKT: 1967		

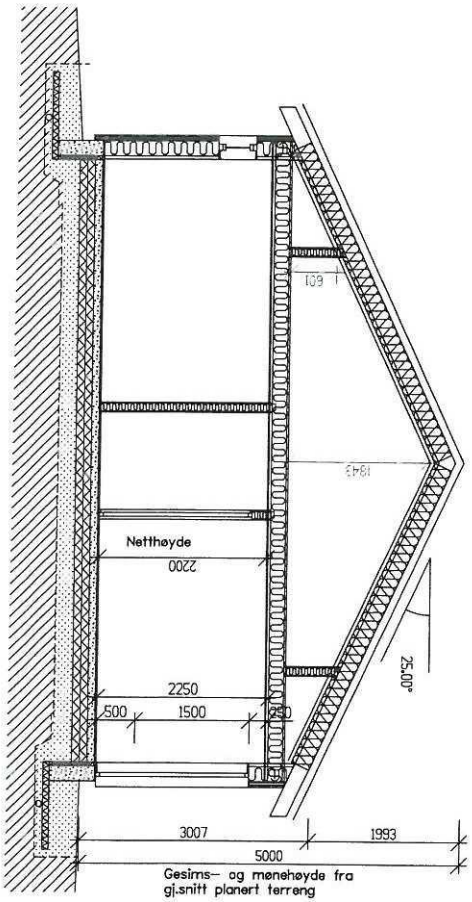
TINDE BYGG A/S
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks. 61 28 44 31
E-post: postkasse@tindehytter.no

3924

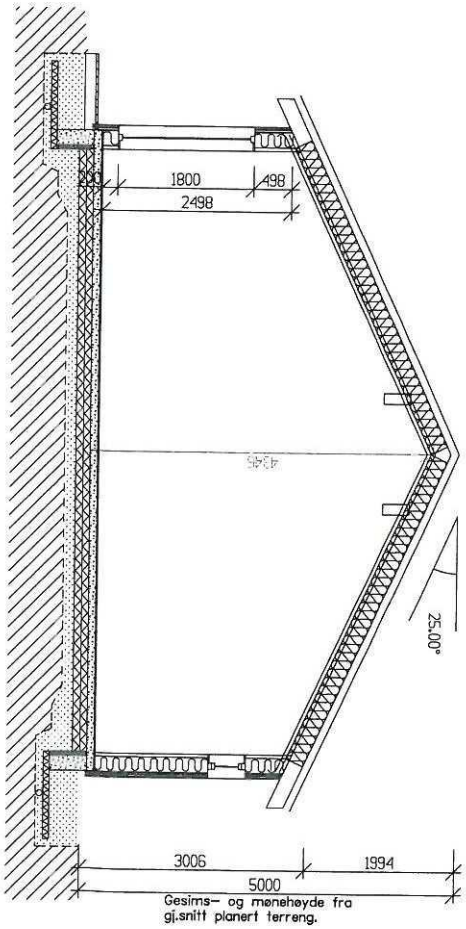
E-5

NB!
Innvendige høyder er målsatt med konstruksjonsmål.
For beregning av nettomål:
Nettomål=Konstruksjonsmål-nedlekt(der dette leveres)-himlingspanel.
Dette gir en nettohøyde på hovedplan på ca 225cm (v/ 2300mm konstr.m),
når det er i hht. vår standard leveranse.

SNITT B-B



SNITT A-A

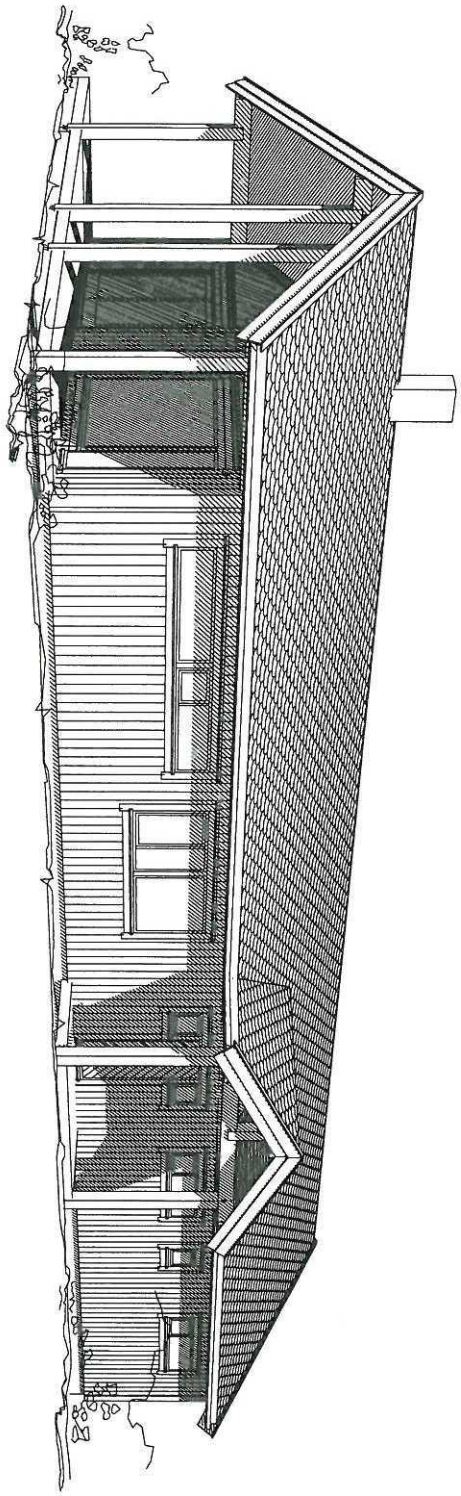


ALLE MÅL OG MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Denne tegning er Tinde Bygg A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftelig avtale med firmaet.	
INNHOLD:	MÅL : 1: 100	TILTAKSHAVER:	CAMILLA EIE og JOHN PRINCE
SNITT	DATO: 20.02.2013	BYGGEPLASS:	HØYSET PANORAMA, TOMT 40
	SIGN: IK	KOMMUNE:	VESTRE SLIDRE
REV.: A 22.02.2013 IK B 17.06.2013 IK C 19.06.2013 IK D 02.04.2014 IK E 06.06.2014 BO	TEGN.NR.: 503	G./B. NR.:	
	TYPE: SKADILY EIE	TINDE HYTTER	TINDE BYGG A/S 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks. 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	PROSJEKT: 1967		

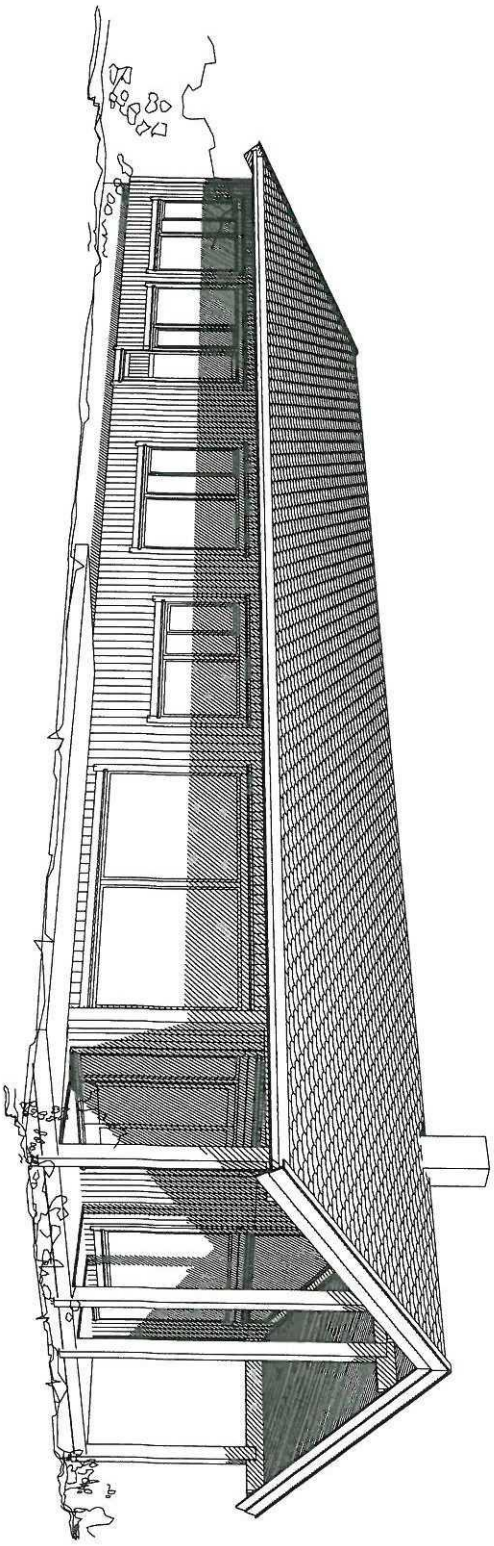
3924

E-6

PERSPEKTIV



PERSPEKTIV



ALLE MÅL OG MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Denne tegning er Tinde Bygg A/S sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftelig avtale med firmaet.	
INNHOLD:	MÅL : 1: 100	TILTAKSHAVER:	CAMILLA EIE og JOHN PRINCE
PERSPEKTIV	DATO: 20.02.2013	BYGGEPLASS:	HØYSET PANORAMA, TOMT 40
	SIGN: IK	KOMMUNE:	VESTRE SLIDRE
REV.: A 22.02.2013 IK B 17.06.2013 IK C 19.06.2013 IK D 02.04.2014 IK E 06.06.2014 B.O.	TEGN.NR.: 505	G./B. NR.:	
	TYPE: SKADILY EIE	TINDE HYTTER	TINDE BYGG A/S 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks. 61 28 44 31 E-post: postkasse@tindehytter.no
	PROSJEKT: 1967		

5924

E-7

10.06.2014



Garasjekalkulering

Garasje



Byggemåte: Standard



Garasjeprodukt: Heimdall



Kledning: Grunnet

Bredde [mm]: 6000

Lengde [mm]: 6000

Takvinkel 25°

Dører og vinduer

Dør(er): Leddport i stål GTL 250x210

Døråpner: Ingen



Vindu(er): Topphengslet

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	180	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Høysetvegen 149, 2960 RØN								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543K004
Navn	Kommuneplan 2022-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/327/260326%20Foresegner%20og%20retningsliner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 495 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 495 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_064 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543R064
Navn	Høyset Panorama
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/219/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 494 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** x

BESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR HØYSET PANORAMA

Datert	:	12.12.06
Kommunestyrets vedtak om egengodkjenning	:	
Sist revidert	:	12.12.06, 11.07.07 – kvs, 17.01.08 – JLL 05.11.20 – KFF 22.03.21 – ST – jf. sak 21/99 21.09.22 – KFF jf. DS299/22

PLANENS FORMÅL
Formålet med planen er å legge til rette for bygging av frittliggende private hytter i Høysetområde på Vaset, i Vestre Slidre kommune.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1: 4000, datert 25.09.06.

1.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
- Område for fritidsbebyggelse **H1-103**
- KOMBINERTE FORMÅL:
  Forretning, leiligheter, parkeringsplasser **KF1-6**

LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk **L**

FAREOMRÅDER
- Høyspent (H370)
- Flaumfare (H320)

SPESIALOMRÅDER
- Privat veg **PV**
- Skitrekk/ Alpinnedfart **A1-3**
- Skileikområde **SP2**
- Renovasjonsområde **SP1**
- Trafostasjon **T1-7**

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Generelt for de nye byggeområdene:

1. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med egent trepanel. Dette kan kombineres med steinmateriale. Fargene er definert i fargekart datert 11.07.07.

2. Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 34 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være stein og/ eller torv og/ eller tre.

3. Synlig grunnmur skal ikke være høyere enn 1.0 meter.
4. Avfall skal håndteres slik kommunen til en hver tid bestemmer.
5. Planen viser byggegrenser mot eksisterende eller planlagt ledningsnett, samt mot kryss ved Knippesetvegen og mot naboeiendom 64/4. Byggegrensene som er vist i planen gjelder alle bygg. Ellers gjelder plan- og bygningslovens § 29-4, 2. ledd, mot eiendoms- og formålsgrenser, med unntak av garasje og uthus med størrelse inntil 40 m^2, som kan plasseres inntil 2 m fra eiendoms- eller formålsgrense.
6. Alle kabler innenfor planområde skal legges i jorden.

Rekkefølgebestemmelser

7. Alle boenheter innenfor planområde skal knyttes til offentlig vann- og avløpsanlegg.
8. Grøfter og vegskråninger – skjæringer/ fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det.
9. Det skal utarbeides situasjonsplan for hver tomt. Planen skal tilfredsstille de krava som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved søknad om tiltak.

Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan som viser:

- Lokalisering av bebyggelsen
- %BYA
- T-BRA
- Nødvendige profiler
- Veger og plasser
- Vegetasjon
- Inngjerding
- Tomtegrense

BYGGEOMRÅDER - OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE/ HYTTER

Regulert areal skal brukes til frittliggende hyttebebyggelse med tilhørende anlegg.

Område for nye og eksisterende tomter (H1-H103):

10. Regulerte tomter kan ikke deles. Det er kun tillatt med en bruksenhet pr. tomt.
11. Områdene H12-H17, H23-H41, H56-57, H65-H80 og H89-99, kan ikke bygges med oppstue.
12. Hovedmøneretning på hovedhytte skal ligge parallell med terrengkotene.
13. Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige 6.0 meter for tomter der oppstue er tillatt. For andre hytter er mønehøyde over maksimalt gjennomsnittelig terreng satt til 5.6 meter. Underetasje er ikke tillatt.
14. Oppstue eller takløft kan ha en bredde på inntil 1/3 av hovedvolumets lengde utvendig målt og skal ha tilnærmet samme takvinkel som hovedbygget.
15. Alle hytter skal koples til offentlig godkjent vann- og avløpsanlegg.
16. På tomtene i disse områdene kan en bygge inntil 4 bygg – hovedhytte, anneks (stabbur), uthus, garasje. Øvrige bygg skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Byggene skal være plassert i tunform. Hovedhytte skal ha maksimum størrelse på 200 m2 T-BRA, og øvrige bygg skal ha maksimum størrelse 40 m2 T-BRA. Maksimal avstand mellom bygg skal ikke overstige 12 meter.

17. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde med inngjerdet areal på inntil 500 m^2 + tillatt bebygd areal i BYA. Inngjerding skal vises på situasjonsplan ved søknad om tiltak. Gjerde skal bygges i tre som materiale og utformes slik at beitedyr ikke kommer til skade.
18. Det kan ikke etableres portaler og flaggstang på tomtene.
19. Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig med hovedhytta.
20. Bebygd areal "BYA" kan være inntil 15 % av tomtearealet.
21. Hyttene skal ha oppstillingsplass for to biler på minimum 36 m^2 BYA på egen tomt, utendørs eller i garasje. Biloppstillingsplasser, også utendørs, medregnes i BYA.
22. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmiterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.
23. Det skal være massebalanse mellom fylling og skjæring der hytta blir plassert, og det skal fremgå av byggesøknaden terrengprofiler som viser terrenget før og etter inngrep/ bygging.

BYGGEOMRÅDER - KOMBINERTE FORMÅL

Områdene merket KF på plankartet skal nyttes til parkeringsplasser, leiligheter og forretningsvirksomhet.

Områdene KF1, KF2, KF3, KF4, KF5 OG KF6:

Område KF1 skal inneholde representasjonsbygg for utbyggingen som skal skje innenfor planområdet, samt leilighetsbygg med tilliggende parkeringsplasser.
I område KF2 skal det kunne føres opp leilighetsbygg og forretningsbygg. Videre skal det etableres parkeringsplasser innenfor planområdet for fremtidig drift av skitrekk/ alpinnedfart.
I områdene KF3, KF4, KF5 og KF6 skal det kunne føres opp leilighetsbygg for både privat bruk og utleie.

24. Hovedmøneretning for byggene skal ligge parallell med terrengkotene.
25. Maksimal mønehøyde er 8,5 meter over gjennomsnittelig planert terreng.
26. Alle boenheter/ næringsenheter skal koples til godkjent offentlig vann- og avløpsanlegg.
27. Deler av område kan inngjerdes. Dette skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad. Gjerde skal bygges i tre som materiale og utformes slik at beitedyr ikke kommer til skade. Størrelsen på inngjerdet område skal gå fram av situasjonsplan.
28. Det kan ikke settes opp flaggstang og portal på områdene.
29. Det skal utarbeides situasjonsplan for hvert av områdene. Planen skal tilfredsstille de krava som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved byggemeldinga.
30. Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding.
31. Bebygd areal "BYA" skal være lik eller mindre enn 20 % av tomtearealet for KF1.
32. Bebygd areal "BYA" skal være lik eller mindre enn 40 % av tomtearealet for KF2, KF3, KF4, KF5 og KF6.
33. Byggeområdene skal ha tilfredsstillende parkeringskapasitet. P-plassene skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding. Det skal etableres 2 plasser pr. boenhet. Arealet som p-plassene legger beslag på skal ikke medregnes i bebygd areal – "BYA" – unntatt er p-plasser under tak.
34. Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmiterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDER

JORD- OG SKOGOMRÅDE – L

Innenfor arealkategorien kan det legges til rette for skiløyper og stier/ turveger, inkludert terrengbearbeiding. Ledninger og kabler kan legges i jord innenfor kategorien.

§ 4 FAREOMRÅDER

HØYSPENT/ TRAFOSTASJON
Transformatorstasjonen er høyspenningsanlegg og skal ha en sikringssone på 5 m til alle sider.

FLOMFARE
1. Hensynssonenavn: H320_1: Kryssinger mellom veg og bekk innen denne sonen skal ivareta kravene i notat «*Vurdering av tiltak mot flom for Øvre Høyset Panorama*» frå Skred AS datert 2021-08-31.
2. Hensynssonenavn: H320_2: Innen disse sonene må terrenget heves minst 0,2 m og med fall til nærliggende bekk før det kan føres opp bygg.
3. Hensynssonenavn: H320_3: Innen denne sonen kan det ikke etableres tiltak uten at det blir gjennomført tiltak som er prosjektert og godkjent av fagkyndig. Eventuelle sikringstiltak i vassdrag må vurderes i henhold til vannressursloven.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

PRIVAT VEG – PV:
Områdene som er merket med grå farge og vertikal skravur på plankartet er private veger og er regulert til formålet Privat veg.
PV1 er stølsvegen Vaset-Knippeset og er samleveg for planområde. Vegene PV2 som er hovedadkomstveg for planområdet, samt veg PV3, er vist med reguleringsbredde på 10 m, med en kjørebredde på 5 m og skulder på 0,25 m på hver side.
Øvrige veger har reguleringsbredde på ca 8 – 10 m.
Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for alle veger skal være 12,5 m.
Vegene må ikke på noe sted ha brattere stigning enn 1:9. Vegene skal legges skånsomt i terrenget.

SKITREKKOMRÅDE/ ALPINOMRÅDE – A1, A2 OG A3:
Områdene som er merket med grønn farge og vertikal skravur på plankartet skal være alpinområder med alpinnedfart – A1, skitrekkområde – A2 og vegetasjonssone – A3.

SKILEIKOMRÅDE/ ALPIN – SP2:
Felles skileikområde skal ryddes for vegetasjon og opparbeides for felles bruk i hele hytteområdet.

TRAFOSTASJON – T1-7:
Områdene T1-6 viser lokaliseringen for nye trafostasjoner. Område T7 er eksisterende trafostasjon. Transformatorkiosken skal ha en sikringssone på 5 m til alle sider.

FRISIKTKRAV:
Frisiktsonen er vist ved avkjøringen fra stølsvegen mot Vaset-Knippeset – vegen PV1. Sikttrekanten skal være 6 meter inn i avkjøringen fra kanten av stølsvegen og 60 m etter Knippeset i begge retninger. Innenfor frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.
For øvrige veger innenfor planområde skal sikttrekanten være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning.

RENOVASJONSOMRÅDE – SP1:
Innenfor formålet kan det kun etableres faste installasjoner som har direkte sammenheng med renovasjonsformålet. Området skal til en hver tid holdes ryddig.

§6 RETNINGSLINJER:

BYGGESKIKK
Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon. Byggeskikkrettlederen for Vestre Slidre kommune skal gjelde.

HENSYN TIL KULTURMINNER
Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeider straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen i Oppland fylkeskommune, blir varslet omgående, i samsvar med §§ 4, 6 og 8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

NETTUTBYGGING
Utbygger av større anlegg skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.
Det legges opp til å bygge ut Høyset Panorama med 400 V strømforsyning.

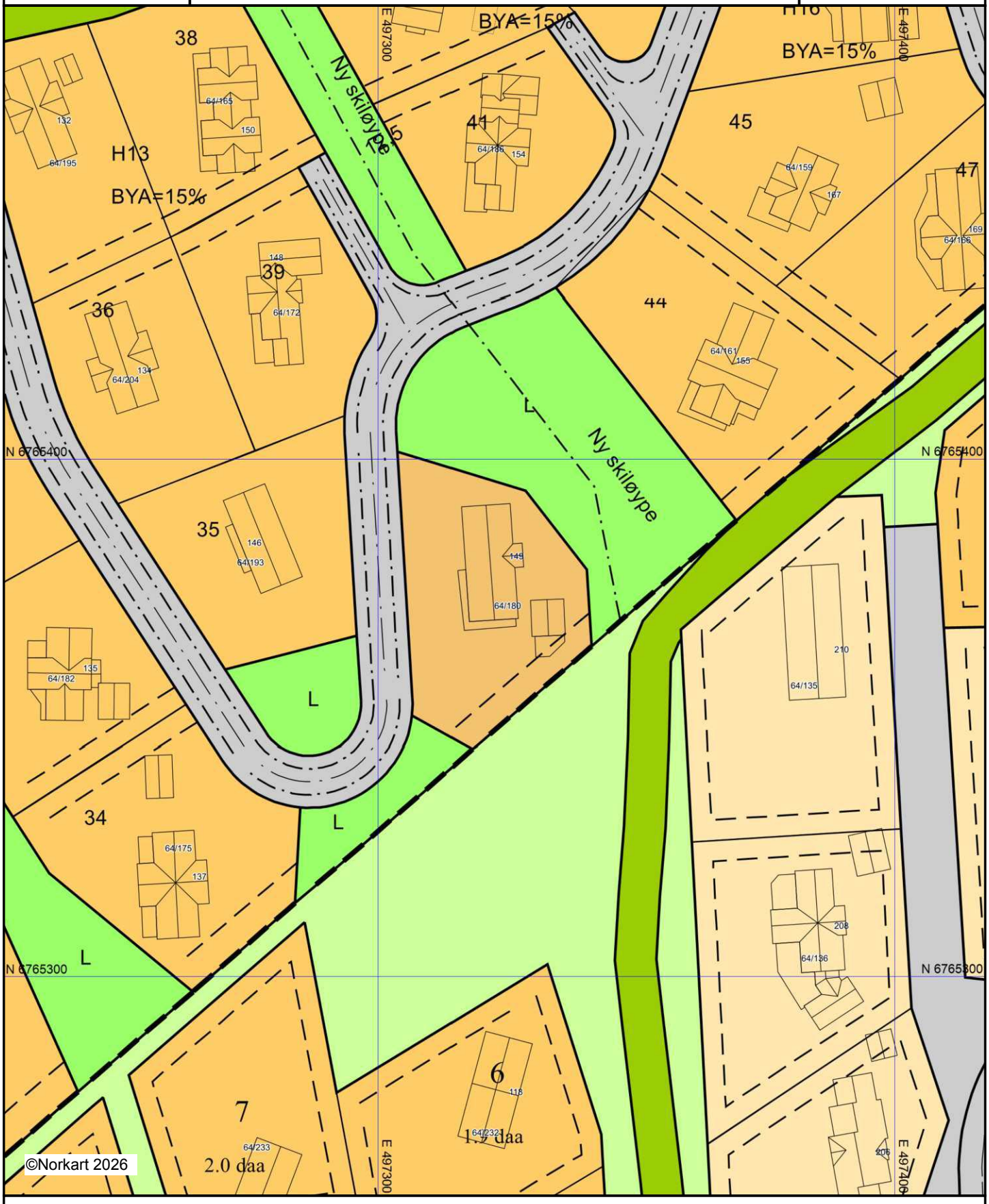
Vestre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 64/180
Adresse: Øvre Høysetvegen 149
Dato: 25.08.2026
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-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Fritidsbebyggelse
- Frittliggende fritidsbebyggelse
- Skianlegg
- Skiløypetrasé

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

- LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Naturformål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

VESTRE SLIDRE

Kommuneplan

- 2022 -2030 -

Føresegner og retningsliner



Kommuneplanens arealdel

- 2022-2030 -

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Logg for versjonar:

- 24.02.2022 (vedtak av planen)
- 08.09.2022 (mindre endring)
- 21.03.2024 (mindre endring)
- 27.06.2024 (mindre endring)
- 26.03.2026 (mindre endring)

Forsidefoto © Svein Erik Ski

Innhald – Føresegner og retningsliner

Generelle føresegner ... 6
0.1 Rettsverknader ... 6
0.2 Jordlova ... 6
1. Generelt ... 6
1.1 Kommunedelplan som fortsatt skal gjelde ... 6
1.2 Utbyggingsavtale,(pbl § 11-9 nr. 2) ... 6
1.3 Rekkjefylgjekrav for infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4) ... 7
1.4 Veg ... 7
1.4.1 Funksjonsklassar, avkjørsler og byggjegrense langs offentleg veg (pbl § 11-10 nr. 4) ... 7
1.4.2 Stigningstal på nye vegar ... 7
1.5 Forbodssone ved og i vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5) ... 8
1.5.1 Bygge- og anleggstiltak ... 8
1.5.2 Kantsone ... 8
1.5.3 Tiltak i vassdrag ... 8
1.6 Universell utforming og krav til tilgjenge (pbl § 11-9 nr. 5) ... 8
1.7 Leike-, ute- og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr.5) ... 8
1.8 Vatn- og avlaup (pbl § 11-9 nr. 3 og 18-1) ... 9
1.9 Støy ... 9
1.10 Omsyn til eksisterande bygningar, kulturminner og kulturmiljø ... 9
1.10.1 Eksisterande bygningar ... 9
1.10.3 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan ... 9
1.10.4 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850 ... 9
1.11 Automatisk freda kulturminne ... 9
1.12 Hensyn til beitebruk ... 9
1.13 Overvatn og grunnvatn ... 10
1.14 Drenering av myr ... 10
1.15 Plankrav ... 10
1.16 Om bestemmelsessonene #1 og #2 ... 10
Føresegner til arealføremål ... 10
2. Bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1) ... 10
2.0.1 Framtidige byggeområde nær hovudvassdrag ... 10
2.1 Plankrav ... 10
2.1.2 Unntak frå plankrav ... 11
2.1.3 Fortetting i områder for fritidsbustader ... 11
2.2 Utbyggingsvolum og estetikk ... 11
2.2.1 Parkering ... 11

2.2.2 Bruksendring 12
2.2.3 Fritidsbustader- noverande 12
47/11 12
2.2.3.1 Utnyttingsgrad og utformingskrav 12
2.2.3.1-1 Utnyttingsgrad og høgd: 12
2.2.3.1-1a: Alle fritids-eigedommar utanom bestemmelsessoner (dvs. utanom Vaset-Haugrudvegen og statsallmenninga): 12
2.2.3.1-1b: **Bestemmelsessoneområde #1:** Alle fritids-eigedommar i Vestfjellet som ligg søraust for stølsveg (Haugrudvegen) til Trøllhøvd (mot Vaset): 13
2.2.3.1-1c: **Bestemmelsessoneområde #2:** Alle fritids-eigedommar som ligg i Vestre Slidre statsallmenning (utanom Vaset og tre område ved Veslevatnet/Baklie) og stølslandskapa ved Kvislasyndin og området Fiskeløyse - Preststølen - Grokinn: 14
2.2.3.1-2 Utforming av byggverk 15
2.2.3.1-3 Krav til terrenginngrep 16
2.2.3.5 Forbod mot deling og krav om samanføying 16
2.2.4 Bustader – noverande 16
2.2.4.1 Utnyttingsrad og høgd utanom bestemmelsessoner 16
2.2.4.2 Utnyttingsrad og høgd innafor bestemmelsessoner 17
2.3 Råstoffutvinning 17
2.4 Idrettsanlegg («I1») 17
2.5 Andre typar bygningar og anlegg 18
2.5.1 «Naust1» og «Naust2» 18
2.5.2 D1 og D2 18
2.6 Kombinert bebyggelse og anlegg 18
2.6.1 Retningsliner for endring med tanke på fortetting 19
3. Samferdsleanlegg, teknisk infrastruktur og samferdsleliner (pbl § 11-7 nr. 2) 19
3.1 Framtidige turvegar 19
4. Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5) 19
4.2 Landbruksbygg 19
4.3 Nye bustader i LNFR-område 19
4.4 Eksisterande byggeområde (bustad og fritidsbustad) som ikkje er definert som byggjeområde, men ligg i LNFR-område: 20
4.5 Massetak i LNFR-områda 20
4.6 Landbrukstilknytta næring 21
5. Bruk og vern av vatn og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr. 6) 21
6. Forhold som skal bli avklara i vidare reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8) 21
6.1 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) 21
6.3 Overvatn 21
6.5 Potensielle drikkevasskjelder 21

6.6 Naturmangfald 21
6.7 Andre krav 22
Hensynssoner (pbl § 11-8) 22
7.1 Sikrings- og faresoner (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a) 22
7.1.1 Sikringssoner 22
7.1.1.1 Nedslagsfelt til drikkevasskjelder 22
7.1.1.2 Områda innafor fjellgrensene 22
7.1.2 Ras-, skred- og flaumfare 22
7.1.3 Skytebane 23
7.1.4 Høgspenningsanlegg 23
7.2 Soner med særleg angitte omsyn (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c) 23
7.2.1 Område for bevaring av kulturmiljø 23
7.2.1.1 Hensynssonenamn H570_1 23
7.2.1.2 Hensynssonenamn H570_2 og H570_17 24
7.2.1.3 Hensynssonenamn H570_3 og H570_5- H570_16 24
7.2.1.4 Hensynssonenamn H570_4 24
7.2.4 Naturmiljø 24
7.3 Soner for bandlegging (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav d) 24
7.3.1 Bandlegging etter lov om naturvern 24
7.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne 25
7.4 Detaljeringssoner (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav f) 25
7.4.1 Sone der gjeldande reguleringsplaner framleis skal gjelde 25
7.4.2 Retningsliner for endring med tanke på fortetting 27
Retningsliner for dispensasjonar 28
I. Etablering av nye eigedomar til bustad og bygging av bustad på eksisterande bustadtomter i ubygde LNFR-område 28
II. Etablering av nye eigedommar til fritidsbustad gjennom dispensasjon 28
III. Bygging utanom byggeområde gjennom dispensasjon 28
IV. Oppdeling av gardsbruk 28
V. Dispensasjonar i omsynsområde med særleg verdifullt kulturlandskap – stølsområder 28
VI. Vassdragsnære områder 28
VII. Nye vegar og parkeringsplassar 29
Vedlegg: 30
1. Fargekart 30

Generelle føresegner

0.1 Rettsverknader

Retningsliner og merknader som ikkje er juridisk bindande er skrive i *kursiv.*

Kommuneplanen sin arealdel med plankart og føresegner er rettsleg bindande (jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl), av 27.6.2008 nr. 71, § 11-6), med unnatak av dei område der eldre reguleringsplaner framleis skal gjelde uendra, jf. pbl § 11-8 f). Desse områda er synte som detaljeringssoner i plankartet utan underliggande arealføremål. Føresegnene til områda går fram av kap. 7.4.

For andre vedtatte reguleringsplanar vil arealdelen gjelde framom i dei høva som er angitt i kap. 2.6. Desse områda er i plankartet synleggjort med arealføremålet kombinert bebyggelse og anleggsføremål (sosikode 1800). *Merk at dette arealføremålet kun er ei kode for at gjeldande reguleringsplanar fortsatt delvis skal gjelde, intensjonen med areala er ikkje det ein vanlegvis forstår med kombinert bebyggelse og anleggsføremål.*

Nye reguleringsplanar som blir vedtekne etter at kommuneplanen er vedteken vil gjelde framfor kommuneplanen, jf. pbl § 1-5, 2.ledd.

Kommuneplanen sin arealdel gjev ikkje heimel til ekspropriasjon.

0.2 Jordlova

Jordlova §§ 9 og 12 gjeld for nye utbyggingsområde inntil det føreligg vedteken reguleringsplan, jf. jordlova § 2 andre ledd.

1. Generelt

Føresegnene under punkt 1 gjeld uavhengig av arealformål.

1.1 Kommunedelplan som fortsatt skal gjelde

Del av kommunedelplan for E-16 Fagernes - Hande (20.02.2014, sak KS-2/14) skal framleis gjelde. Arealdelen omfattar ikkje den delen av kommunedelplanen som fortsatt skal gjelde.

1.2 Utbyggingsavtale,(pbl § 11-9 nr. 2)

I nye byggjeområde vist på plankartet vil utbyggingsavtale vera ein føresetnad for utbygging, jf. vedtak i kommunestyret (KS-02/07) og pbl § 17-2. Kommunestyret sitt vedtak utfyller desse føresegnene.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggarar av større utbyggingstiltak også etter vedteken plan. Utarbeiding av utbyggingsavtale vil då fylgje eit sjølvstendig løp.

Utbyggingsavtalane skal sikre anlegg av infrastruktur som vegar, parkering, brøyting , skiløyper, vassforsyning og avlaup.

I byggeområde for fritidsbustader utan kommunalt vatn- og avløpsanlegg skal det vere vilkår om anleggsbidrag til kommunalt VA-anlegg før frådeling kan skje. Dette gjeld i aksen Vaset-Syndin, dvs. alle nye byggeområde for hytter unnateke H20, H21 og H22 ved Fiskeløyse.

Ei utbyggingsavtale mellom grunneigarar og/eller utbyggarar og kommunen skal avklare ansvarsfordeling for utbygging av desse tiltaka:

- Teknisk og grøn infrastruktur (t.d. felles avkøyring, vatn og avlaup, parkering/skiløyper, turveg/sti).
- Spesielle tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.
- Rutinar for gjennomføring av utbygging.
- Ansvarsfordeling under bygging og framtidig drift.

Opparbeidingsplikt for veg, vatn- og avlaupsanlegg (jf. pbl § 18-1) gjeld fullt ut.

Behandlinga skal så langt det er tenleg vere parallell med reguleringsarbeidet. Varsel om oppstart av arbeid med utbyggingsavtale vert gjort samtidig eller kort tid etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Utkast til utbyggingsavtale vert lagt ut til offentleg ettersyn samtidig med ettersyn av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen vert behandla av kommunestyret straks etter reguleringsplanen er vedteken. Kunngjering av utbyggingsavtale vert gjort samtidig med kunngjering av planvedtak.

1.3 Rekkjefylgjekrav for infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 4)

Utbygging i område avsett til framtidig byggje-område kan ikkje finne stad før fylgjande tekniske anlegg er etablert:

- Trafikksikker tilkomstveg.
- Vatn og avlaup.
- Elektrisitetsforsyning og renovasjon.

1.4 Veg

1.4.1 Funksjonsklassar, avkjørsler og byggjegrense langs offentleg veg (pbl § 11-10 nr. 4)

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

For E16 er det svært streng haldning til etablering av nye avkøyringar og til endring eller utviding av eksisterande avkøyringar. Byggerensa er på 50 meter.

Vegnettsplanen og føresegna om E16 gjeld ikkje der det føreligg godkjende reguleringsplanar som bestemmer andre byggjegrenser.

For dei kommunale vegar er det ei generell byggegrense på 15 meter frå senterline.

1.4.2 Stigningstal på nye vegar

Ingen nye vegar skal planleggast og byggast med gjennomsnittleg stigningsforhold brattare enn 1:10, og ingen enkeltstrekk skal vere brattare enn 1:8. Unnatak er stikkvegar inn på tomt.

1.5 Forbodssone ved og i vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

Hovudformålet med forbodssonene ved og i vassdrag er å hindre forureining, sikre ferdsle og bevare kantvegetasjon.

1.5.1 Bygge- og anleggstiltak

Det er ikkje tillate med byggje- og anleggstiltak nærare større vassdrag enn 50 meter og nærare små vassdrag enn 30 meter. Dette er vist med 50 og 30 m byggegrenser i plankartet.

Privatiserande tiltak ved eksisterande bebyggelse som t.d. isolering/oppføring av pipe/innsetjing av vindauge/veranda på eksisterande naust/andre bygg i strandsona (oppramsing er ikkje uttømmande) er ikkje tillate utan dispensasjon jfr. pbl. kap. 19.

Oppføring av brygger er ikkje tillate i vatn i fjellet. *Ved eventuelle reguleringsplanar eller dispensasjonssaker som gjeld naust skal vedtaket i journalpost 22/4458 leggast til grunn.*

Avsette byggeområde i arealdelen har eigne føresegner, jf. kap. 2.

1.5.2 Kantsone

Langs alle vassdrag i kommunen skal det vere ei sone på minimum 6 meter for sikring av kantvegetasjon. Kantsoner skal etablerast/oppretthaldast som eit naturleg vegetasjonsbelte for å motvirke avrenning og gi levestad for planter og dyr, jf. vannressursloven. Det kan etablerast opningar i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget.

Kantsonen kan, etter konkret vurdering i reguleringsplan, vere smalare der det viser seg føremålstenleg å leggje samfunnsviktige infrastrukturtiltak i sonen. På offentleg tilrettelagte område, som badeplassar og rasteplassar, og i noverande bustadområde som går heilt ut til vatnet, er det ikkje krav om kantsone.

1.5.3 Tiltak i vassdrag

Fysiske tiltak i vassdrag skal ikkje gjennomføres utan at det ligg føre ei vurdering etter vannressursloven og lakse- og innlandsfiskeloven.

1.6 Universell utforming og krav til tilgjenge (pbl § 11-9 nr. 5)

Prinsippet om universell utforming skal takast vare på i planlegginga og gjennom krav til dei enkelte byggetiltaka.

Nasjonale føringar om folkehelse, grønnstruktur og område for leiken til barn i og nær byggeområder skal følgjast opp i reguleringsplan.

1.7 Leike-, ute- og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr.5)

I byggeområde for bustader skal leike- og opphaldsareal opparbeidast før nye bustader blir tekne i bruk. Leike- og uteopphaldsareal (MUA) skal vere minst 20% av bruksarealet (BRA) av bebyggelsen.

Ved utbygging av fleire enn 5 bustadeiningar skal det i tillegg avsetjast minimum 200 m^2 til felles nærleikeplass som minimum skal ha benk og sandkasse. Ved utbygging som saman med tilgrensande område gir fleire enn 40 bustadeiningar skal minimum 2 daa avsetjast til felles områdeleikeplass. Plassen skal tilretteleggast for variert leik og opphald som til dømes balleik, aking og sykling. Leikeplassane skal etablerast nær eller i bustadområda og ha trafikksikker tilkomst frå alle bustadeiningar som soknar til. Reguleringsplanane skal ha rekkefølgeføresegner knytt til desse.

Alle byggeområde for bustader, fritidsbustader og overnattingsverksemder skal ha funksjonell og trafikksikker gangtilkomst til sti- og løypenett og naturområde.

1.8 Vatn- og avlaup (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, jfr. pbl § 27-1 og § 27-2. Pbl § 27-1 og § 27-2 om vassforsyning og avløp gjeld òg for fritidsbusetnad jfr. pbl § 30-6.

Det skal i utgangspunktet nyttast felles løysingar for vatn og avløp der det ikkje er offentleg VA-nett.

For hytteeiningar utan godkjent utsleppsløyve, skal det nyttast biologisk toalett eller forbrenningstoalett.

1.9 Støy

Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn ved behandling av tiltak nær støykjelder. Støyfølsame tiltak som bustader og fritidsbustader skal ikkje bli lokalisert innafor raud støysone. Ved tiltak innafor 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.

1.10 Omsyn til eksisterande bygningar, kulturminner og kulturmiljø

1.10.1 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 teke i vare som bruksressursar og bli satt i stand, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

Retningsline: Søknader om dispensasjon eller byggjeløyve i saker som gjeld bygningar oppført før 1900 (Sefrak-bygg) skal sendast innlandet fylkeskommune ved fageining for kulturarv til fråsegn.

1.10.3 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan

Tiltak som ikkje er avklart gjennom reguleringsplan skal føreleggast kulturminnemyndigheitene til uttale, jf. kulturminnelova § 8 første ledd og § 9, enten det gjeld byggjesaker, dispensasjonssaker eller i samband med konsesjonsbehandling.

1.10.4 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.

1.11 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i forbinding med tiltak i marka vert 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 jfr lov om kulturminne §8. Melding skal straks sendast kulturminnestyresmaktane i Innlandet, slik at vernemyndigheitene kan gjennomføre ein synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelle tilknytta vilkår.

1.12 Hensyn til beitebruk

Hensyn til beitebruk skal vektleggast i plan- og byggesaker.

1.13 Overvatn og grunnvatn

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

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 vannforskriften.

1.14 Drenering av myr

Ved detaljplanlegging av byggeområde, vegtrasear og annan teknisk infrastruktur skal ein unngå inngrep som vil drenere myrer eller føreset masseutskifting i myr. Unntak kan gjerast der det er små volum av myr og det ville gi forholdsmessig store meirkostnader å unngå inngrep. Tiltakshavar skal dokumentere djupna av myrene der det blir planlagt inngrep.

1.15 Plankrav

For større byggje- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig verknader for miljø og samfunn er det krav om reguleringsplan, jf. pbl §12-1, 2. og 3. ledd.

1.16 Om bestemmelsessonene #1 og #2

Bestemmelsessonene #1 og #2 er berre juridisk bindande for noverande byggeområde for fritidsbustader, jf. pkt. 2.2.3.1-1b og 2.2.3.1-1c, som er underpunkt av pkt. 2.2.3 «Fritidsbustader-noverande». Dei er også retningsgivande for nye reguleringsplanar for fritidsbustader innan områda. I plankartet omfattar sonene store geografiske område, også av andre føremål enn fritidsbustader. Dette har karttekniske årsaker, desse føresegnene gjeld ikkje for andre type bygg enn fritidsbustader.

Føresegner til arealføremål

2. Bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

2.0.1 Framtidige byggeområde nær hovudvassdrag

Dette gjeld sentrumsområda på Vaset og områda B2 og B4 ved Slidrefjorden og FT1 og N1 ved Ferisfjorden. Reguleringsplanane for områda skal ta omsyn til at områda er nær vassdrag og ha tiltak for å hindre forureining, sikre fri ferdsle til vassdraga, ha romslege grøntområde/friområde ved vassdraga og bevare kantvegetasjon.

2.1 Plankrav

I område sett av til framtidige bygningar og anlegg kan tiltak etter pbl § 20-1 ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

Tiltak på andre noverande byggeområde enn bustader og fritidsbustader krev også reguleringsplan.

2.1.2 Unntak frå plankrav

I område sett av til noverande byggeområde for fritidsbustad og bustad (dvs. eksisterande enkelttomter) kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a,b,c,d,e,f,h,i,j,k,l gjennomførast utan krav om reguleringsplan/dispensasjon.

Frådeling etter PBL § 20-1m av areal avsett til noverande fritidsbustader eller bustader, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan/dispensasjon. Dette gjeld også godkjenning av overgang frå punktfeste til arealfeste og andre stader der byggeområda er vist som sirkeleigedomar, så framt følgjande vilkår er oppfylte:

1. Arealet ikkje overstig 1000 m^2
2. Arealet ikkje ligg på dyrka mark eller er innanfor grensene for ein bruksrett til støl.
3. Det ikkje føreligg nabo-merknad på føreslege innmålt areal.
4. Ikkje omfattar kjende kulturminne/vesentlege naturverdiar
5. Arealet ikkje omfattar faresoner i planen

Tiltak på oppmålt tomt i samsvar med føresegnene i aktuelt byggeområde i kap. 2.2.3 kan skje utan dispensasjonsbehandling.

2.1.3 Fortetting i områder for fritidsbustader

Ved fortetting med nye hytter og tilbygg bør det bli teke vesentleg omsyn til eksisterande utbyggingsstruktur, landskap, vassdrag og terreng. I planskildring til reguleringsplanen skal det bli gjort greie for korleis fortettinga er tilpassa andre omsyn, og korleis dialog med andre partar er gjennomført. Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for fritidsbusetnad bør ikkje bli oppført nærare privat veg, gangveg, sti (alment nytta) eller hovud-skiløype enn 10 meter.

2.2 Utbyggingsvolum og estetikk

Utnyttingsgrad blir rekna i %-BYA i samsvar med teknisk forskrift til pbl. Opparbeidde parkeringsplassar skal reknast med i BYA.

Generelt om byggeområde for bustad/fritidsbustad:

- For byggjegrenser til vegar av høgare funksjonsklasse, sjå punkt 1.4.
- Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for bustadar eller fritidsbustad er ikkje tillate nærare privat veg, gangveg, sti (allment brukt) eller hovud-skiløype enn 10 meter. Avstanden skal målast frå vegen-/sti-/løypas midtlinje.
- Tiltaket skal vere tilstrekkeleg sikra mot fare, jf. føresegnene til faresoner. Føresegner og retningsliner knytt til utgreiing av risiko og fare i nye planar skal også leggjast til grunn for tiltak som er unnateke plankrav.
- Tiltaket må ta hensyn til freda og verneverdige kulturminner. Dette gjelder både automatisk fredete kulturminner og forskriftsfredet eller verneverdig bebyggelse
- *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 utan dispensasjonsbehandling.*

2.2.1 Parkering

Kvar biloppstillingsplass skal minimum vere 18 m^2. Tabell 2 definerer kravet til biloppstillingsplassar pr. eining.

Tabell 2: Minimumskrav til tal biloppstillingsplassar pr. brukseining.

	Biloppstillingsplassar
Bustader	2 pr. eining
Fritidsbustad med tilkomstveg	2 pr. eining
Hotell og overnattingsstad	0,5 pr. gjesterom
Serveringsstader	1,0 pr. 15 m^2 bruksareal
Leilegheitsbygg	1,5 pr. leilegheit

2.2.2 Bruksendring

Bruksendring frå bustad til fritidsbustad er ikkje tillate, med mindre det er i tråd med vedteke arealformål.
Fritidsbustader som ligg i nærleiken av eksisterande busetnad kan bli varig eller midlertidig bruksendra til bustad gjennom dispensasjonsbehandling under føresetnad av at fylgjande krav er oppfylt:

- Avkøyringsløyve frå offentleg veg eller løyve til utvida bruk.
- 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 plan- og bygningslova og jordlova (omdisponering).
- Fritidsbustaden kan bli tilkopla offentleg vatn og avlaupsnett eller utslippsløyve 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 ligge utafor kartlagde støysoner, jf. Klima- og miljødepartementet sine retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging.
- Anna relevante krav frå forskrifter og lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK 17).
- Bustaden eller vegtilkomsten skal ikkje ligge i verutsette område til fjells. Det betyr at det ikkje skal bli gitt løyve til bruksendring til bustad utanom bygda eller bestemmelsesområde #1.

2.2.3 Fritidsbustader- noverande

Desse føresegnene gjeld for areal avsett til noverande byggeområde for fritidsbustader, *dvs. eksisterande enkelttomter avsette til byggeområde. Føresegnene skal og vere retningsgivande når nye reguleringsplanar for fritidsbustader skal utarbeidast.*

47/11

Dette er ein noverande fritidsbustad der byggeområdet er nemna 47/11 i plankartet. Før det kan gis løyve til tiltak etter PBL § 20-1 skal det vere utført tiltak som legg til rette for og sikrar fri ferdsle langs fjorden på eigedomen.

2.2.3.1 Utnyttingsgrad og utformingskrav

2.2.3.1-1 Utnyttingsgrad og høgd:

2.2.3.1-1a: Alle fritids-eigedommar utanom bestemmelsessoner (dvs. utanom Vaset-Haugrudvegen og statsallmenninga):

Samla utnyttingsgrad for tomtene er slik:

- Tomter med avsett byggeområde mindre enn 1000 m^2: 160 m^2 BYA
- Tomter med avsett byggeområde mellom 1000 m^2 og 1250 m^2: 16 % BYA
- Tomter med avsett byggeområde større enn 1250 m^2: 200 m^2 BYA

Hovudhytta skal ikkje overstige BYA = 132 m^2. I berekna utnytting skal det inkluderast 36 m^2 til utandørs parkering. På kvar hyttetomt kan det kun førast opp ei hytte med ei brukseining. I tillegg til

hytta kan det oppførast mindre bygg (anneks/uthus/garasje). Ingen av desse andre bygga skal vere over 40 m^2 BYA. Bygga skal plasserast i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjeld spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpassast terrengtilhøva på tomta.

Maksimal mønehøgde er 5,2 meter på hovudhytte. Andre bygg (anneks, garasje, uthus mv.) kan ha maksimal mønehøgd 4,5 meter. Dette skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for hytter/anneks er sett til 3,0 m over topp grunnmur.

2.2.3.1-1b: ***Bestemmelsessoneområde #1:*** *Alle fritids-eigedommar i Vestfjellet som ligg søraust for stølsveg (Haugrudvegen) til Trøllhøvd (mot Vaset):*

Samla utnyttingsgrad for tomtene er slik:

- Tomter med avsett byggeområde mindre enn 1000 m^2: 180 m^2 BYA
- Tomter med avsett byggeområde mellom 1000 m^2 og 1500 m^2: 18 % BYA
- Tomter med avsett byggeområde større enn 1500 m^2: 270 m^2 BYA

Hovudhytta skal ikkje overstige BYA = 165 m^2. I berekna utnytting skal det inkluderast 36 m^2 til utandørs parkering. På kvar hyttetomt kan det kun førast opp ei hytte med ei brukseining. I tillegg til hytta kan det oppførast mindre bygg (anneks/uthus/garasje). Ingen av desse andre bygga skal vere over 44 m^2 BYA. Bygga skal plasserast i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjeld spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpassast terrengtilhøva på tomta.

Maksimal mønehøgde er 5,6 meter på hovudhytte. Andre bygg (anneks, garasje, uthus mv.) kan ha maksimal mønehøgd 4,5 meter. Dette skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng. Gesimshøgde for hytter/anneks er sett til 3,0 m over topp grunnmur. For bygg med flate tak skal gesimshøgde leggast til grunn for å måle høgde.

Der det er overlapp mellom bestemmelsessone og detaljeringssone skal føresegnene i reguleringsplan fortsatt gjelde.

Området som desse føresegnene gjeld for er vist som bestemmelsesområde med områdenamn «#1» i plankartet.

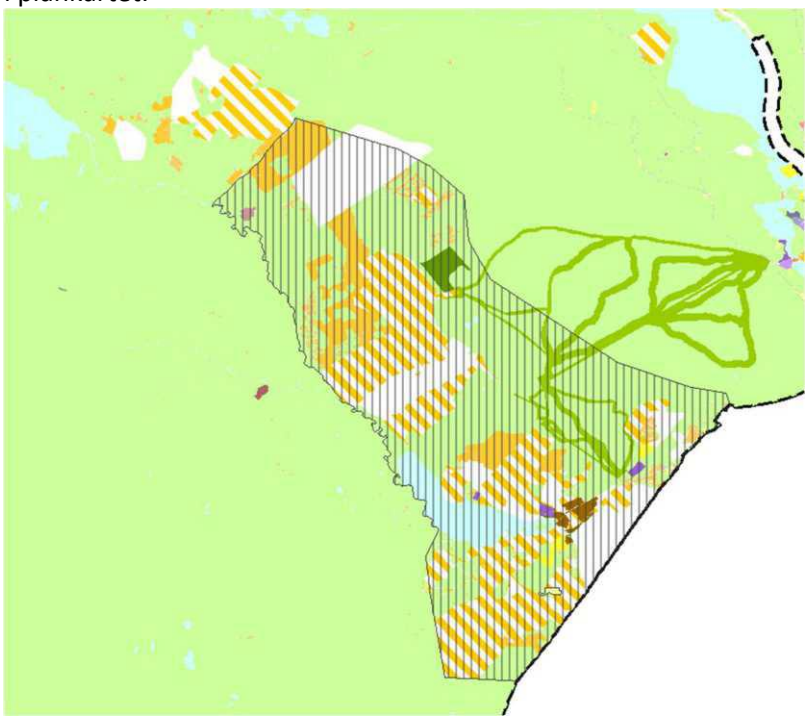


Fig: Bestemmelsesområde #1 vist med skravur.

2.2.3.1-1c: ***Bestemmelsessoneområde #2:*** *Alle fritids-eigedommar som ligg i Vestre Slidre statsallmenning (utanom Vaset og tre område ved Veslevatnet/Baklie) og stølslandskapa ved Kvislasyndin og området Fiskeløyse - Preststølen - Grokinn:*

Utnyttingsgraden for areal avsett til byggeområda - fritidsbustad vert sett til maksimalt BYA = 146 m^2. I berekna utnytting skal det inkluderast 36 m^2 til utendørs parkering. Sanering av evt. gamle uthus og liknande utover tillaten utnyttingsgrad, gjev ikkje rett til å bygge på hytta tilsvarande.
På kvar hyttetomt kan det kun førast opp ei hytte med ei brukseining. Hovudhytta skal ikkje overstige BYA = 88 m^2. I tillegg til hytta kan det oppførast mindre bygg (anneks/uthus/garasje). Anneks skal vere underordna bygning, som ikkje kan vere sjølvstendig brukseining/bueining med alle hovudfunksjonar. Ingen av disse andre bygga skal være over 40 m^2 BYA. Bygga skal plasseres i tunform med maksimal innbyrdes avstand på 12 meter (gjelder spesielt i forhold til hytte/anneks), og tilpasses terrengforholda på tomta.

Maksimal mønehøgde er 5,0 meter på hovudhytte. Andre bygg (anneks, garasje, uthus mv.) kan ha maksimal mønehøgd 4,5 meter. Dette skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal gesimshøgde for hytter/anneks er sett til 3,0 m over topp grunnmur.

Oppstolpa verandaer er framandelement i stølsområda og bør derfor leggjast som terrassar på bakkenivå. Terrassen bør ikkje ha tak.

Tiltak i statsallmenningen skal også ha godkjenning frå grunneigar.

Følgjande unntak i føresegnene pkt. 2.2.3.1-2 og 2.2.3.1-3 gjeld for bestemmelsesområde #2:

- *Byggeskikk: I stølsområda og det opne kulturlandskapet innan bestemmelsesområde #2 vil det bli ei strengare vurdering av kvar enkelt byggesak enn elles i kommunen når det gjeld krav til tilpassing til terreng og eksisterande bygningsmiljø.*
- Farger: Bygg skal ha farger i samsvar med tradisjonen i aktuelt stølsområde, det kan fråvike frå fargene oppgitt i vedlegg 1.

Der det er overlapp mellom bestemmelsessone og detaljeringssone skal føresegnene i reguleringsplan fortsatt gjelde.

Området som desse føresegnene gjeld for er vist som bestemmelsesområde med områdenamn «#2» i plankartet.

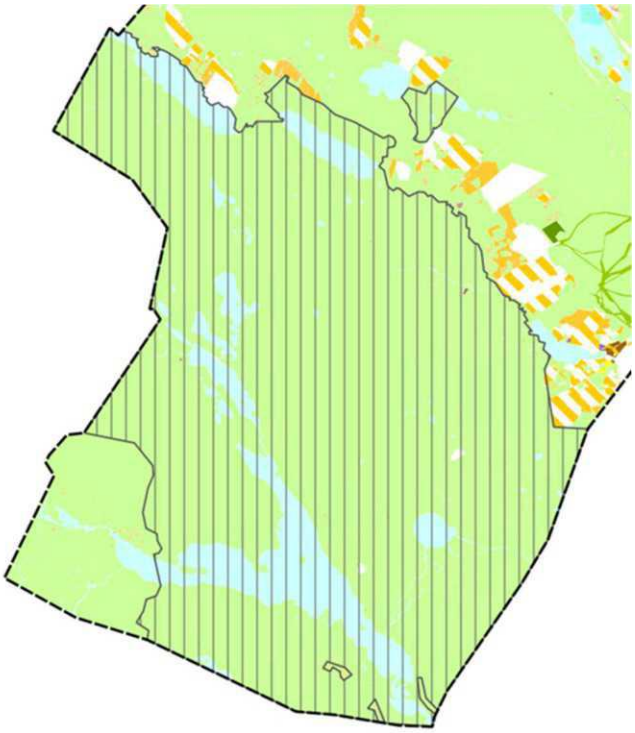


Fig: Bestemmelsesområde #2 vist med skravur.

2.2.3.1-2 Utforming av byggverk

Bygg og anlegg skal tilpassast terreng og eksisterande bygningsmiljø.

- Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 36°. Innafor bestemmelsesområde #1 er det lov med flate tak. Det er ikkje lov med takterrasse.
- Taktekkinga skal vere torv, tre, skifer, solceller eller shingel med form og farge som skifer
  - Unntak:
    - For eksisterende hytter som lovleg har andre tekkemateriale på hovudhytta, kan dette fortsatt brukast ved vedlikehold på hytta, samt på eventuelle nye uthus/anneks/garasje.
- Det skal vere maksimalt to taktekketyper pr. tomt
- Solceller kan også leggast som panel på delar av tak eller vegg.
- Føresetnader for at solceller, både som taktekkemateriale og som panel, er tillatt:
  - Aktuell bygning og bygningsdel skal ikkje vere særleg eksponert.
  - Solcellene skal ikkje bryte med bygningsmassen sin arkitektoniske stil eller vere i konflikt med kulturminneverdi.
- Hovedmøneretning på hytta skal ligge tilnærma parallelt med terrengkotene.
- Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. Mindre deler av fasadene kan forblendes med skifer, eller annen naturstein.
- Vindauge skal ha storleik, utforming, materialval og plassering som tek omsyn til synlegheit og refleksjon.
- Ved overflatebehandling av bygningene skal en velge farger som vist i fargekartet i Vedlegg 1. Bestemmelsen for farger gjelder også ved overflatebehandling av vindskier og evt. tak og grunnmur.
- Byggegrenser: Bygg med rom for varig opphold har generelt 4 meter byggegrense, men garasje/bod/uthus med BYA inntil 40/44 m^2 kan oppførast inntil 2,0 m frå eiendomsgrense
- Ved oppsetting av parabolantenne, skal antenna plasseres lavere enn mønet og ha samme farge som hytta.

- Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Ingen emmiterende (lysende) overflater skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt materiale (ikke transparent). Som styring av utebelysningen skal brukes timer, ikke bevegelsessensor. For belysning av annet enn funksjonell inngangsbelysning kreves søknad om byggetillatelse.
- Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,5 meter, men kravet om maksimalt synlig grunnmur gjelder ikke ved eventuell utgangsdør i underetasje.
- Flaggstenger/portaler er ikke tillatt. Portstolper skal ikkje være høgare enn 2 meter over vegbanen.
- Oppføring av gjerde er søknadspliktig. Kommunen kan godkjenne søknad om oppføring av gjerde med inngjerdet areal på inntil 500 m^2. Disse 500 m^2 kommer i tillegg til tillatt utnyttingsgrad for bygg på tomta slik det er beskrevet i § pkt 2.2.3.1.
  Ved oppføring av gjerde skal det etableres tregjerde med utadslående grind, med høyde mellom 1,0 og 1,2 meter. Gjerdet skal settes minimum 2 meter frå tomtegrense for å sikre fri passasje. Trådgjerde/strømtråd eller piggtråd er ikke tillatt. Alle gjerder skal vedlikeholdes normalt, og dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan kommunen kreve det fjerna.
- Privatiserende tiltak som stabbesteiner nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak (oppramsing er ikke uttømmende) som kan avgrense ferdsel gjennom området/tomtene er ikke tillatt.
- Ekstra parkering for gjester forutsettes på eigen tomt. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner er forbudt etter at hovedhytta er tatt i bruk.

2.2.3.1-3 Krav til terrenginngrep

- Høgere fylling enn 2 m er ikke tillatt. Det er ikke tillatt bare å fylle opp skrånende tomter, det skal være tilnærma massebalanse i tverrsnittet.
- Ved søknad/melding om tiltak, skal det medsendes situasjonskart som viser planlagte og aktuelle framtidige byggetiltak; kartet skal være i målestokk 1:500 eller større. Det skal dessuten leverast med snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. *Merk at bygg som er vist på situasjonskart ikkje gir unntak frå framtidig søknads- eller meldeplikt.*
- Mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bør ivaretakast.

2.2.3.5 Forbod mot deling og krav om samanføying

Kvart område avsett til noverande fritidsbustader er ei fritidsbustadeining som ikkje kan delast. Anneks blir sett på som ein del av hytta og kan ikkje delast frå.

Der eit byggeområde består av fleire eigedomar er dette ei opphavleg tomt og tilleggsareal. Tilleggsareal skal samanføyast med hovudtomta før det kan gis byggeløyve.

2.2.4 Bustader – noverande

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

2.2.4.1 *Utnyttingsrad og høgd utanom bestemmelsessoner*

Utanom bestemmelsessonene kan bustadområda utnyttast innan grensene angitt i plan- og bygningslova § 29-4.

2.2.4.2 *Utnyttingsrad og høgd innafor bestemmelsessoner*

Dette gjeld bustadtomter i etablerte bustadfelt i Slidre, Røn og på Vaset som er markert i plankartet med bestemmelsesområda med namn #3:

Utnyttingsgraden er maksimalt BYA = 30 % for alle tomter. Ingen tomter kan utnyttast meir enn totalt BYA = 300 m^2.

Maksimal mønehøgd er 6,5 meter. Andre bygg (anneks, garasje, uthus mv.) kan ha maksimal mønehøgd 4,5 meter. Dette skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

Der det er overlapp mellom kombinert bebyggelse og anlegg og bestemmelsessone #3 skal føresegnene i denne bestemmelsessonen gjelde.

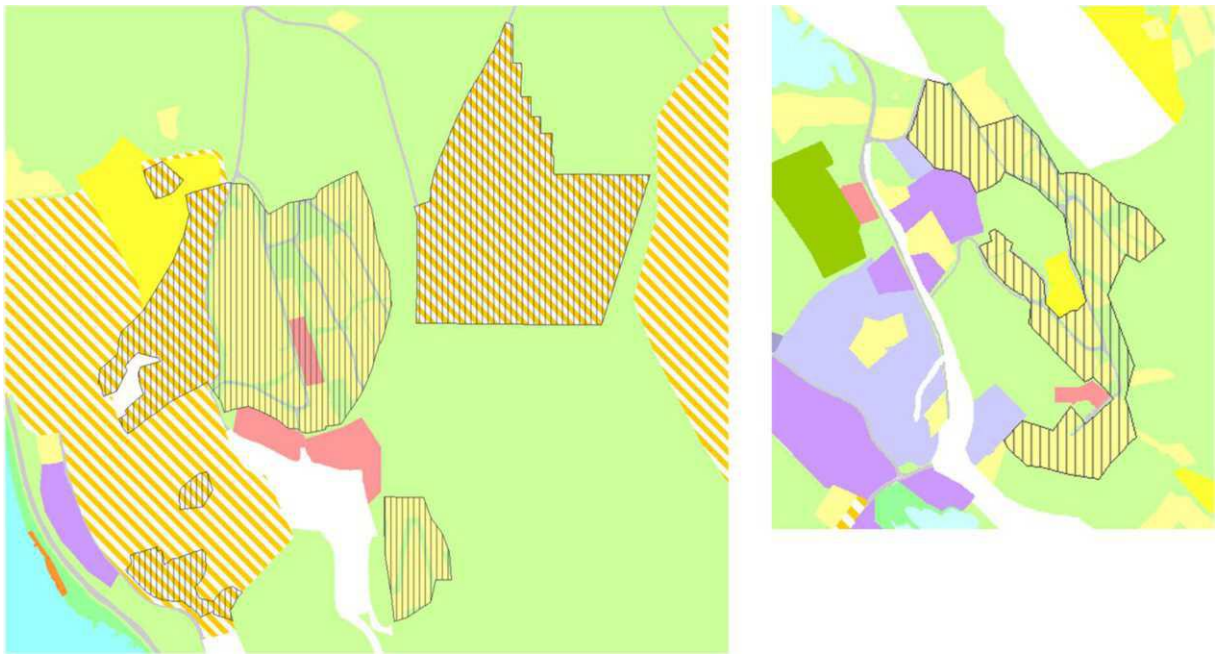


Fig: Bestemmelsesområda #3 vist med skravur. Slidre tv., Røn th. På Vaset gjeld sonen for bustadene ved Stubbesetvegen.

2.3 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 mineralressurser, 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.

2.4 Idrettsanlegg («I1»)

I reguleringsplan for området skal gammal stølsveg gjennom området takast vare på og bli brukt aktivt i tilretteleggjinga av området for friluftsliv.

2.5 Andre typar bygningar og anlegg

Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikkje finne stad før områda inngår i vedteken reguleringsplan, jf. pbl. kapittel 12.

2.5.1 «Naust1» og «Naust2»

Føremålet med desse områda er oppføring av naust. Med naust meinest lager for båt, båtutstyr og fiskereiskap, ikkje rom for varig opphald. Bygg skal vere enkle og uisolerte og ikkje ha vindauge eller vere lagt til rette for oppvarming. *Vedtaket i journalpost 22/4458 skal leggast til grunn*.

2.5.2 D1 og D2

Dette er damanlegg ved Pjåten og Fosheim ved Ferisfjorden.

2.6 Kombinert bebyggelse og anlegg

I område avsett med arealføremålet noverande kombinert bebyggelse og anleggsføremål (sosikode 1800) er det eksisterande reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde. *Merk at dette arealføremålet kun er ei kode for at gjeldande reguleringsplanar fortsatt delvis skal gjelde, intensjonen med areala er ikkje det ein vanlegvis forstår med kombinert bebyggelse og anleggsføremål*.

Her gjeld følgjande i arealdelen framom reguleringsplanen:

- Føresegnene kap. 1.4, 1.5.2, 1.5.3, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12, 1.13
- Bestemmelsessone #3 med føresegnene kap. 2.2.4.2, dersom det aktuelle området er omfatta av denne bestemmelsessonen.
- Eventuelle sikrings- og faresoner i plankartet og føresegnene kap. 7.1.

Dette arealføremålet er koden for at her er det er to plannivå som gjeld. Men reguleringsplanar som kjem til og blir nyare enn arealdelen vil gjelde framom arealdelen også i dette arealføremålet.

Tabellen nedanfor syner dei reguleringsplanane dette gjeld:

PLANID	VEDTATT
0543B001	1998
0543B008	2006
0543R003	1978
0543R005	1982
0543R006	1985
0543R011	1993
0543R014	1994
0543R021	2009
0543R025	1998
0543R037	2001
0543R038	2002
0543R041	2002
0543R044	2005
0543R046	2003
0543R048	2003
0543R049	2005
0543R051	2007
0543R053	2006

PLANID	VEDTATT
0543R064	2007
0543R067	2005
0543R068	2005
0543R069	2007
0543R070	2010
0543R072	2007
0543R073	2012
0543R074	2009
0543R077	2012
0543R078	2011
0543R079	2010
0543R084	2012
0543R086	2011
0543R087	2009
0543R089	2013
0543R090	2013
0543R092	2015
0543R094	2014
0543R106	2018

0543R055	2006
0543R056	2007
0543R057	2008
0543R058	2006
0543R060	2012
0543R063	2007

0543R109	2018
0543R121	2019
0543R123	2017
0543R126	2020
0543R130	2019

2.6.1 Retningsliner for endring med tanke på fortetting

Reguleringsplanar kan endrast gjennom reguleringsendring eller ny reguleringsplan. I følgjande tilfelle har kommunen ei positiv haldning til fortetting:

- *Det vil bidra vesentleg til framføring av samfunnsviktig infrastruktur*
- *Endra eller ny plan gir ein plan med betre nøyaktigheit og betre kvalitet når det gjeld infrastruktur, sikkerheit og omsyn til estetikk og andre fellesgode*

Planen skal utarbeidast i samsvar med pkt. 2.1.3.

3. Samferdsleanlegg, teknisk infrastruktur og samferdsleliner (pbl § 11-7 nr. 2)

3.1 Framtidige turvegar

Liner vist som framtidige turvegar gjeld turvegar ved Vasetvatnet og ved Midtre Syndin. Desse vegane kan planerast lett, ein kan legge duk over blaute parti og vegane kan grusast opp i ei breidd på inntil 2,5 m. Traseane kan også tilretteleggast for tråkkemaskin og skiløype.

4. Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5)

I LNFR-område er arbeid og tiltak nemnt i pbl §§ 20-1 og 20-2 ikkje tillate, dersom dei ikkje er knytt til stadbunden næring. Dette gjeld også frådeling til slike formål.

4.2 Landbruksbygg

Som landbruksbygg blir rekna våningshus, naudsynt kårbustad, driftsbygningar, stølshus og skoghusvære. Driftsbygningar er bygningar som er naudsynte for drifta av tradisjonelt jordbruk (pbl § 20-2), anlegg for foredling av eigne produkt, seterhus og skoghusvære. Før overgang til anna bruk må det bli søkt om bruksendring. Det skal vera ei særskild vurdering av behovet for kårbustad og skoghusvære før byggjeløyve blir gjeve, jf. jordlova.

Nye landbruksbygg skal Ikkje vere i konflikt mop. vassdrag, jf. punkt 1.5. Det kan gis unntak der det blir dokumentert at ny bebyggelse ikkje gir større ulempe for ferdsle og vegetasjonssone enn eksisterande situasjon. Påbod om betring bør i slike tilfelle vere vilkår for nybygg. *Naust bør ikkje vere større enn 25 m^2 BYA.*

Det blir ikkje tillate frådeling av kårbustad som ligg på gardstunet.

4.3 Nye bustader i LNFR-område

Nye bustadtomter i LNFR-område må handsamast som ein dispensasjon, jfr PBL kap 19, frå kommuneplan. *Retningsliner for å kunne godkjenne nye tomter er følgjande:*

- *Ikkje vere konflikt med dyrka mark, landskapsomsyn eller gi driftsulemper for landbruket*
- *Ikkje vere konflikt mop. vassdrag, jf. punkt 1.5. Det kan gis unntak der det blir dokumentert at ny bebyggelse ikkje gir større ulempe for ferdsle, ureining og vegetasjonssone enn eksisterande situasjon. Påbod om betring bør i slike tilfelle vere vilkår for nybygg.*
- *Ikkje vere konflikt mop. kulturminne.*
- *Ikkje vere konflikt mop. bevaring av naturmiljø eller på annan måte råke område med utvalde naturtypar eller arter.*
- *Ligge utanfor kartlagde støysoner, jf. Miljøverndepartementet sine retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging.*
- *Ha løyve til avkøyrsle frå offentleg veg og ikkje vere i konflikt med byggegrensa.*
- *Det må tas omsyn til naturfare, særleg flaum, skred og overvatn, sjå punkt 6.2 og 6.3.*
- *Tomta må ha heilårs veg utanfor private bomvegar og ligge i nær tilknytnad til skulebussrute*
- *Det bør vere trafikksikker veg til skule eller haldeplass for buss.*
- *For utnytting og krav til utforming gjeld plan- og bygningslova § 29-4.*
- *Det bør vere sannsynleg at etableringa av tomt vil føre til bygging og busetjing innan rimeleg tid. Søknader som i hovudsak er motivert ut frå å sikre seg ei tomt kjem ikkje innafor intensjonen.*

Avlaup skal bli kopla til kommunalt avlaupsreinseanlegg. Vil dette føre til urimeleg store kostnader eller særlege omsyn tilseier det, kan kommunen godkjenne ei annan ordning i tråd med forureiningsforskrifta. *Vassforsyninga bør vere felles med andre einingar.*

Kommunen er positiv til å dispensere for å etablere bustader (deling og bygging) i LNFR områda i bygda såfremt tiltaka er i samsvar med desse retningslinene og vilkåra i PBL § 19-2 er oppfylte.

4.4 Eksisterande byggeområde (bustad og fritidsbustad) som ikkje er definert som byggjeområde, men ligg i LNFR-område:

Alle tiltak etter PBL § 1-6 for dei bustader/fritidsbustad-tomter som ikkje er definert som byggjeområde, må handsamast som dispensasjon frå vedteken kommuneplan.

Frådeling til uendra bruk:
Ved frådeling av tomt rundt eksisterande fritidsbustad (uendra bruk), skal tomteareal vurderast ut i frå samanhengande bruk i minst 20 år, samt vurderast opp i mot opparbeida areal. Det same gjeld ved tilleggsareal til eksisterande tomt.

Ved fritidsbustader er oppføring av gjerde ikkje tillatt. Kommunen kan likevel godkjenne søknad om oppføring av gjerde, jf. pkt 2.2.3.1-2.

Tiltak i statsallmenningen skal også ha godkjenning frå grunneigar.

4.5 Massetak i LNFR-områda

Massetak for bygging og vedlikehald av landbruksvegar og stølsvegar kan bli behandla etter landbruksvegforskrifta.

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 mineralressurser, av 19.6.2009 nr. 101 § 42.

4.6 Landbrukstilknytta næring

I LNFR–områda er det opna for etablering av næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Statlege rettleiare, garden som ressurs eller etterfølgende veiledere skal bli lagt til grunn ved vurdering av om tiltak er å sjå som næringsverksemd knytt til landbruket. Veglova sine bestemmelsar om avkjørsler og byggegrense gjeld også for landbrukstilknytta næringar.

5. Bruk og vern av vatn og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

For områder vist som bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone, er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak.

Retningsline: Opprensking og vedlikehold av bekkeløp for å forbygge flomskader er tillatt.

6. Forhold som skal bli avklara i vidare reguleringsarbeid (pbl § 11-9 nr. 8)

6.1 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar for utbyggingsformål skal det bli gjennomført ROS-analyse, jf. pbl § 4-3. ROS-analysen skal avdekke og dokumentere eventuelle risiko- og sårbarheitsforhold som ikkje er avklart på overordna plannivå. Avbøtande tiltak skal inngå i ROS-analysen. Planen skal ha rekkefølgekrav knytt til eventuelle avbøtande tiltak.

6.3 Overvatn

Ved reguleringsplanarbeid skal handtering av overvatn vurderast og omtalast i planen. Ein skal gjennom planarbeidet ta omsyn til dreneringsliner og minimere behovet for stikkrenner og omlegging av dreneringsliner, minimere påslepp av overvatn til kommunens avløpsnett, minimere avrenningsfaktoren og tilstrebe ein stor andel flater som er eigna for infiltrasjon.

6.5 Potensielle drikkevasskjelder

For utbyggingsområde i nedbørsfeltet til drikkevasskjelder/ registrerte grunnvassførekomstar blir det kravd dokumentasjon av samla belastning på vassdraget i samband med val av avlaupsløysing. Drikkevassmyndigheitene skal høyrast i desse sakene.

6.6 Naturmangfald

Naturmangfaldloven, lov av 19.6.2009 nr. 100, kapittel 2, gir reglar om berekraftig bruk av naturmangfaldet. Lova § 7 seier at prinsippa i paragrafane 8 til 12 skal liggje til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg myndigheit, og vurderinga skal gå fram av avgjerda. Kunnskapsgrunnlaget er viktig for ei avgjerd, jf § 8. Er det ikkje godt nok, seier «føre-var-prinsippet» skal ein unngå skade på naturmangfaldet, jf § 9. I vurderinga skal òg menneskets samla belastning på økosystemet inngå, jf § 10.

Der konsekvensutgreiingar syner tvil om datagrunnlaget for naturmangfald er godt nok, blir det kravd kartlegging i samband med utarbeiding av reguleringsplan.

6.7 Andre krav

For utbyggingsområde i eksponerte lisider blir det kravd føresegner til bl.a. terrengtilpassing, utforming og farge- og materialbruk. I tillegg kan det bli kravd eigne geotekniske vurderingar med omsyn til risiko- og sårbarheit. Større stiar/skiløyper som blir råka av utbygging skal bli ivareteke, alternativt skal ein sikra omlegging eller at ferdsle blir ivareteke på anna måte. Omlegging eller alternative løysingar skal ikkje forringe kvaliteten av stien eller løypa.

Hensynssoner (pbl § 11-8)

7.1 Sikrings- og faresoner (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a)

7.1.1 Sikringssoner

Dette gjeld nedslagsfelt til drikkevasskjelder og område innafor fjellgrensene.

7.1.1.1 Nedslagsfelt til drikkevasskjelder

Omfattar områda for grunnvannsforsyning kring Langøddin (DV_2) og Holden (DV_1).

Innan sonene er det forbod mot å etablere terrenginngrep, bygningar, anlegg, deponi, avløpsanlegg eller anna som kan forureine grunnvatnet. Tiltak skal leggjast fram for drikkevassmyndighetene før gjennomføring og eventuelt konsekvensvurderast i forhold til grunnvannet.

Ein viser elles til Forurensingsloven og Vannressursloven og til utarbeidde rapportar om sikringssonene.

7.1.1.2 Områda innafor fjellgrensene

Omfattar Rennefjellet/Syndisfjellet (Fjell_1), Ålfjell-Storhøvd-Landsrudfeten (Fjell_2) og Dingladn-Hamristjedne (Fjell_3). Intensjonen med områda er at desse skal markere langsiktige grenser mot utbygging som skal vidareførast i komande kommuneplanar.

Utbygging til hytter og andre større tiltak som endrar det urørte preget i desse fjellområda skal ikkje skje. Unntak er aktivitets- og alpinområde.

7.1.2 Ras-, skred- og flaumfare

Utreda område for skredfare: Dette omfattar område med hensynssonenamn F_310_1000, som er område med nominell skredfare på 1000 år, og F_310_5000, som er område med nominell skredfare på 5000 år. Det tillates ikke etablering av nye byggeområder, eller nye byggetiltak, innenfor sonene F_310_1000 uten at det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet gjennom faglig utredet sikringstiltak. Sikring må være på plass før byggetillatelse kan gis. Innenfor F_310_5000 tillates ikke etablering av særskilt sårbare samfunnsfunksjoner, jf. teknisk forskrift.

Utreda område for flaumfare: Dette omfattar område med hensynssonenamn F_320_200, som er område med nominell flaumfare på 200 år, og F_320_«kotehøgde (td. 367)», som er faresoner for utreda innsjøar. Det tillates ikke etablering av nye byggeområder, eller nye byggetiltak, innenfor sonene uten at det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet gjennom faglig utredet sikringstiltak. Sikring må være på plass før byggetillatelse kan gis.

Aktsemdssoner: I faresone med hensynssonenamna F_310_Akt eller F_320_Akt er det potensiell skred eller flaumfare jfr NVE sine aktsomhetskart. I samband med tiltak eller planarbeid innenfor

desse faresonene må det gjøres en fagkyndig utredning av flom/skredfare i samsvar med gjeldende veileder fra NVE. Tilstrekkelig sikkerhet i tråd med sikkerhetskrav gitt i byggteknisk forskrift må være dokumentert før bygging kan starte. Tiltakshaver plikter å bekoste slike undersøkelser.

7.1.3 Skytebane

Innafor omsynssonene er det ikkje tillate med tiltak som kan koma i konflikt med omsyn til støy, fare og sikkerheit. Eventuelle tiltak må utgreiast med omsyn til støy, fare og sikkerheit.

7.1.4 Høgspenningsanlegg

Ved planar om nye bygg i faresonene skal reelle fareområde omkring høgspentliner bli berekna og dokumentert.

Ved ny eller endring av eksisterande busetnad i faresona skal det bli lagt fram berekna styrke på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstig 0,4 mikrotesla skal det bli utgreidd tiltak for å redusere nivået. Nye bustader, skular, barnehagar og lekeplasser skal ikkje overskride grensa på 0,4 mikrotesla.

7.2 Soner med særleg angitte omsyn (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c)

7.2.1 Område for bevaring av kulturmiljø

Tabell 5 syner områda i planen for bevaring av kulturmiljø.

Tabell 5: Områda med særleg verdifulle kulturmiljø.

Hensynssonenamn i kartet	*Kulturmiljø*
H570_1	*Utvalde kulturlandskap_Vestre Slidre statsallmenning*
H570_2	*Intakt stølslandskap_Kvislasyndin*
H570_3	*Gardberg feltet*
H570_4	*Referanseområde for kulturminner_statsallmenninga*
H570_5	*Lomen kyrkje/Lomen Øvre og Nørre*
H570_6	*Røn kyrkje*
H570_7	*Olberg*
H570_8	*Hamrissløtet bygdeborg*
H570_9	*Tingsteinen*
H570_10	*Kongevegen*
H570_11	*Midtre Løken*
H570_12	*Raa gard med støl*
H570_13	*Nørre Jarstad*
H570_14	*Sørre Berge*
H570_15	*Sørre Magistad*
H570_16	*Sørre Fauske*
H570_17	*Intakt stølslandskap Fiskeløyse - Preststølen – Grokinn*

7.2.1.1 Hensynssonenamn H570_1

Dette gjeld Stølsvidda- utvald kulturlandskap og omfattar Vestre Slidre statsallmenning utanom Vaset. I dette området skal det bli ført ein streng dispensasjonspraksis. Byggje- og anleggstiltak som har direkte samband med næringa er tillate.

Stølshus som sæl, stall/fjøs, løer og naust eldre enn 1950 bør i størst mogleg grad takast vare på og ikkje rivast. Eksteriøret bør så langt som mogleg oppretthaldast med sitt opphavlege preg. Vindauge,

tak og kledning bør takast vare på, og ikkje endrast. Om endring er naudsynt skal det nyttast gode kopiar. Ved slike endringar bør det hentast inn uttale frå regional kulturminneforvalting.

7.2.1.2 Hensynssonenamn H570_2 og H570_17

Dette gjeld særleg verdifulle kulturlandskap – stølsområde utanom Vestre Slidre statsallmenning. I desse områda gjeld same reglar som for hensynssonenamn H570_1 Stølsvidda utvalde kulturlandskap, sjå punkt 7.2.1.1 over.

7.2.1.3 Hensynssonenamn H570_3 og H570_5- H570_16

Dette gjeld mindre areal med verdifullt bygningsmiljø eller kulturlandskap. Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltast slik at kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

For områda som er markert med omsynssone skal alle tiltak planleggjast og vurderast ut frå eit generelt omsyn til dei registrerte verdiane i området før det blir avgjort om det omsøkte tiltaket kan gjennomførast, og kva for vilkår som evt. skal stillast til lokalisering og utforming.

7.2.1.4 Hensynssonenamn H570_4

Dette er referanseområde for kulturminne som gir kvalitativ og kvantitativ representasjon av spor etter jernproduksjon i eit heilskapeleg areal der dette kan opplevast i eit naturleg miljø.

For området som er markert med omsynssone skal alle tiltak planleggjast og vurderast ut frå eit generelt omsyn til dei registrerte verdiane i området før det blir avgjort om det omsøkte tiltaket kan gjennomførast, og kva for vilkår som evt. skal stillast til lokalisering og utforming.

7.2.4 Naturmiljø

Dette gjeld verna vassdrag. Nordre Syndin /Helin med nedslagsfelt og Heggefjorden utan nedslagsfelt. Reglar om verna vassdrag går fram av vassressurslova kap. V og «Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag». Hensynssonene har hensynssonenamn H_560_V.

7.3 Soner for bandlegging (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav d)

7.3.1 Bandlegging etter lov om naturvern

Innafor bandlagde område er det ikkje tillate å setja i verk tiltak som er i strid med bandleggingsformålet.

Område freda etter den gamle naturvernlova eller kongeleg resolusjon er markert på plankartet (sjå tabell 6). Eigne fredingsforskrifter gjeld for desse områda.

Tabell 6: Område freda etter naturvernlova eller kongeleg resolusjon (med hensynssonenamn som vist i plankartet).

Hensynssonenamn i kartet	Verneområde
H720_1	Øynad'n naturreservat (verna etter lov om naturvern i 1981)
H720_2	Lomendeltaet fuglefredingsområde (fuglane og fuglane sitt livsmiljø blei freda etter lov om naturvern i 1990)
H720_3	Øystre Slidreåne naturreservat

7.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne

Hensynssonene omfattar kulturminne som er freda etter kulturminneloven. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei freda kulturminna er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekket til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at dette kan skje.

Automatisk freda kulturminne

Hensynssonen omfatter automatisk freda kulturminne i medhold av kulturminneloven § 4 første ledd pkt. A (hensynssonenamn B_730): Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner jf. kml § 3, er forbudt uten etter særskilt søknad og dispensasjon gitt av regional kulturminnemyndighet, jf. kml § 8.

Vedtaksfredede og forskriftsfredede bygninger og anlegg

Hensynssonene omfatter vedtaksfreda og forskriftsfreda bygninger og anlegg (hensynssonenamn H730_n): Disse bygninger og anlegg med berørt del av eiendom er fredet i medhold av kulturminneloven og skal forvaltes slik. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold som kan påvirke formålet med vernet skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet på forhånd.

Tabell 7: Utvalde Bandlagde område/freda bygg i Vestre Slidre

Hensynssonenamn	Bandlagt område
H730_1	Lomen stavkyrkje
H730_2	Lomen Øvre og Nørre
H730_3	Stabbur på Nørre Jarstad
H730_4	Røn kyrkje
H730_5	Garden Raa med støl
H730_6	Øyar kyrkjegard
H730_7	Mo kyrkjeruin
H730_8	Fystro Kyrkjestad
H730_9	Hausåker kyrkjestad

Allereie ivaretake gjennom reguleringsplan
Middelalderkyrkjegard Slidredomen/stupul

Automatisk freda middelalderkyrkjer

Mellomalderkyrkja Lomen stavkyrkje (H730_1) er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkja med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. *Ved all planlegging av tiltak i omgjevnadane til kyrkja skal ein ta omsyn til plasseringa til kyrkja og verknaden i landskapet.*

Automatisk freda middelalderkyrkjegard

Kyrkjegarden frå mellomalderen er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i graver som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Graver som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje nyttast til gravlegging.

7.4 Detaljeringssoner (pbl § 11-8 tredje ledd bokstav f)

7.4.1 Sone der gjeldande reguleringsplaner framleis skal gjelde

Tabell 8 syner dei reguleringsplanane som framleis skal gjelde uendra.

Der det er overlapp mellom detaljeringssoner og andre soner i plankartet går detaljeringssonene framom, dvs. reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Tabell 8: Reguleringsplanar som framleis skal gjelde (med hensynssonenamn som vist i plankartet).

PLANID	VEDTATT	HENSYNSONENAVN
0543B002	1999	H910_2B
0543B006	2004	H910_6B
0543R018	1997	H910_18
0543R033	1999	H910_33
0543R034	2001	H910_34
0543R035	2001	H910_35
0543R045	2003	H910_45
0543R047	2007	H910_47
0543R050	2006	H910_50
0543R052	2006	H910_52
0543R054	2007	H910_54
0543R059	2008	H910_59
0543R061	2012	H910_61
0543R062	2008	H910_62
0543R065	2009	H910_65
0543R066	2010	H910_66
0543R075	2014	H910_75
0543R080	2009	H910_80
0543R082	2012	H910_82
0543R083	2010	H910_83
0543R085	2011	H910_85
0543R093	2013	H910_93
0543R097	2018	H910_97
0543R098	2016	H910_98
0543R099	2018	H910_99
0543R100	2018	H910_100
0543R104	2015	H910_104
0543R111	2016	H910_111
0543R114	2016	H910_114
0543R116	2017	H910_116
0543R119	2020	H910_119
0543R127	2018	H910_127
0543R128	2017	H910_128
0543R133	2021	H910_133
0543R138	2020	H910_138
0543R143	2020	H910_143
0543R145	2020	H910_145
0543R146	2020	H910_146
0543R147	2021	H910_147
2020152	2021	H910_152

2021154	2021	H910_154

7.4.2 Retningsliner for endring med tanke på fortetting

Reguleringsplanar kan endrast gjennom reguleringsendring eller ny reguleringsplan. I følgjande tilfelle har kommunen ei positiv haldning til fortetting:

- *Det vil bidra vesentleg til framføring av samfunnsviktig infrastruktur*
- *Endra eller ny plan gir ein plan med betre nøyaktigheit og betre kvalitet når det gjeld infrastruktur, sikkerheit og omsyn til estetikk og andre fellesgode*

Planen skal utarbeidast i samsvar med pkt. 2.1.3.

Retningsliner for dispensasjonar

I. Etablering av nye eigedomar til bustad og bygging av bustad på eksisterande bustadtomter i ubygde LNFR-område

Holdninga til dispensasjonar for nye bustadeigedomar i LNFR-område skal vere positiv så framt vilkår nemnt i pkt 4.3 er oppfylt.

II. Etablering av nye eigedommar til fritidsbustad gjennom dispensasjon

- *Negativ halding til frådeling av nye hyttetomter som ikkje er del av ein reguleringsplan*
- *Deling av eksisterande tomter til fritidsbustad med føremål å etablere fleire einingar har kommunen negativ haldning til. Unntaksvis kan deling vurderast som ein del av ein reguleringsplanprosess.*

III. Bygging utanom byggeområde gjennom dispensasjon

- *Større hyttetomter er avsett med inntil 3 daa byggeområde (opptil 10 daa opphavleg tomt) og inntil 5 daa byggeområde (over 10 daa opphavleg tomt). For tomter (gjeld både bustad- og fritidsbustadtomter) som ikkje er oppmålte, er byggeområda vist med sirklar. Sjølv om bygg skal plasserast på eigen eigedom krevst dispensasjon for bygging utanom avsett byggeområde. Føresett at det ikkje påverker omsyna nemnt i retningslinene til pkt. 4.3 på ein meir negativ måte enn om bygg hadde vorte plassert innafor byggeområdet, er kommunen positiv til å gi slike dispensasjonar. Ein føreset då at den samla bygningsmassa også på store tomter blir konsentrert på eit mindre område.*

IV. Oppdeling av gardsbruk

- *Dersom det oppstår situasjonar med oppdeling og sal av landbrukseigedomar som ikkje lengre skal bestå som eigne driftseiningar, er kommunen positiv til ei omdisponering og frådeling av tunet til bustadeigedom. Stølar skal ikkje omdisponeras til hytter, men følgje vidare med til ny driftseining. Ang stølar i statsallmenning skal dette handsamast etter Fjellova/Stølsforskriften.*

V. Dispensasjonar i omsynsområde med særleg verdifullt kulturlandskap – stølsområder

- *Særs restriktiv haldning til søknadar om disp som aukar tillatt storleik på bygningsmasse – gjeld total bygningsmasse for hytter og sæl for stølar.*
- *Positiv haldning til å flytte hytter som ligg inne på stølsjorde, men ny hytte-eigedom skal plasserast i nærleiken til stølslaget.*

VI. Vassdragsnære områder

Vassdragsnære områder er sjølve vasstrengen og kantsonen . I vassdragsnære område skal dispensasjonspraksisen vere streng for etablering av bygg og anlegg og nye avlaupsanlegg for

fritidseigendomar. Det gjeld og ved rehabilitering eller etablering av nytt anlegg som erstatning for ulovlig etablerte anlegg.

VII. Nye vegar og parkeringsplassar

Fleire fritidseigendomar har ikkje biltilkomst. Bygging av tilkomst/parkering i LNFR-område er i strid med planen, og slike saker må bli behandla som dispensasjonar. Fylgjande føresetnader må vere oppfylte:

- *Tiltaket skal ikkje bryte eksisterande langrennsløyper. Om dette kravet ikkje er imøtekome er det forventa at tiltakshavar bidreg til å finne løysing for kryssing, t.d. skibru eller kulvert.*
- *Tiltaket skal i minst mogleg grad berøre kantsoner mot vassdrag*
- *Tiltaket skal ikkje råke eller skjemme automatisk freda kulturminne. Dersom det er kjend automatisk freda kulturminner i nærleiken, må plasseringa blir vurdert i forhold til nærmiljøet og søknaden bli sendt fageining kulturarv i Innlandet fylkeskommune.*
- *Tiltaket skal ikkje råke viktige område for biologisk mangfald.*
- *Tiltaket skal ikkje gjere drifta av landbruksareala i området vanskelig*
- *Tiltaket bør vere eit fellestiltak som inneber at fleire eigedomar utan veg kan nåast.*

Vedlegg:

1. Fargekart



NB! Fargekart legg kun til grunn type farge, ikkje produsent. Dette er berre meint som ein illustrasjon på kva fargetype som vert akseptert.

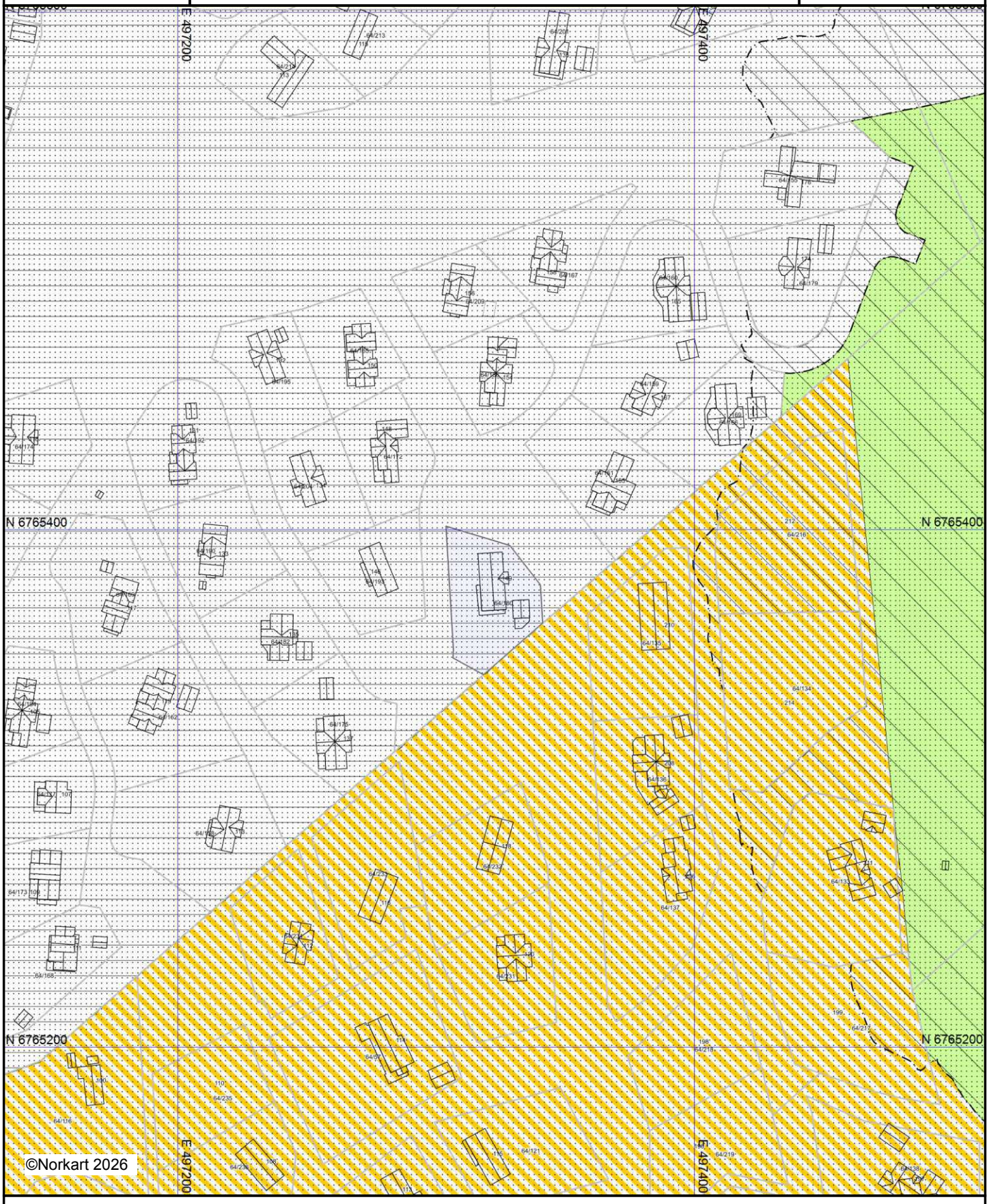
Vestre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 64/180
Adresse: Øvre Høysetvegen 149
Dato: 25.08.2026
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-

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Sikringsone - Andre sikringssoner

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Sikringsonegrense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Områdeanalyse

Eiendom	3452 64/180		
Utskriftsdato	25.08.2026	**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.

7 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Vernskog
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

92 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 - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- 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)
- 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 Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraftverk

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

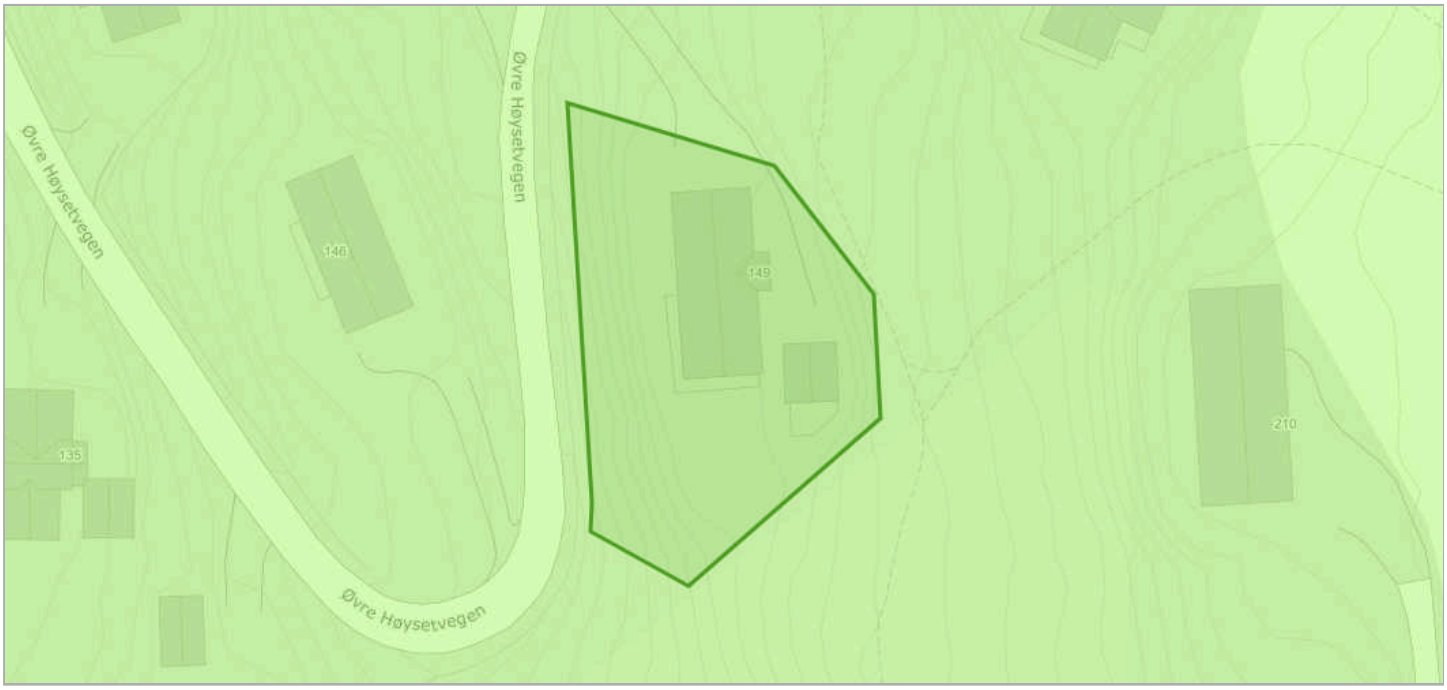
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

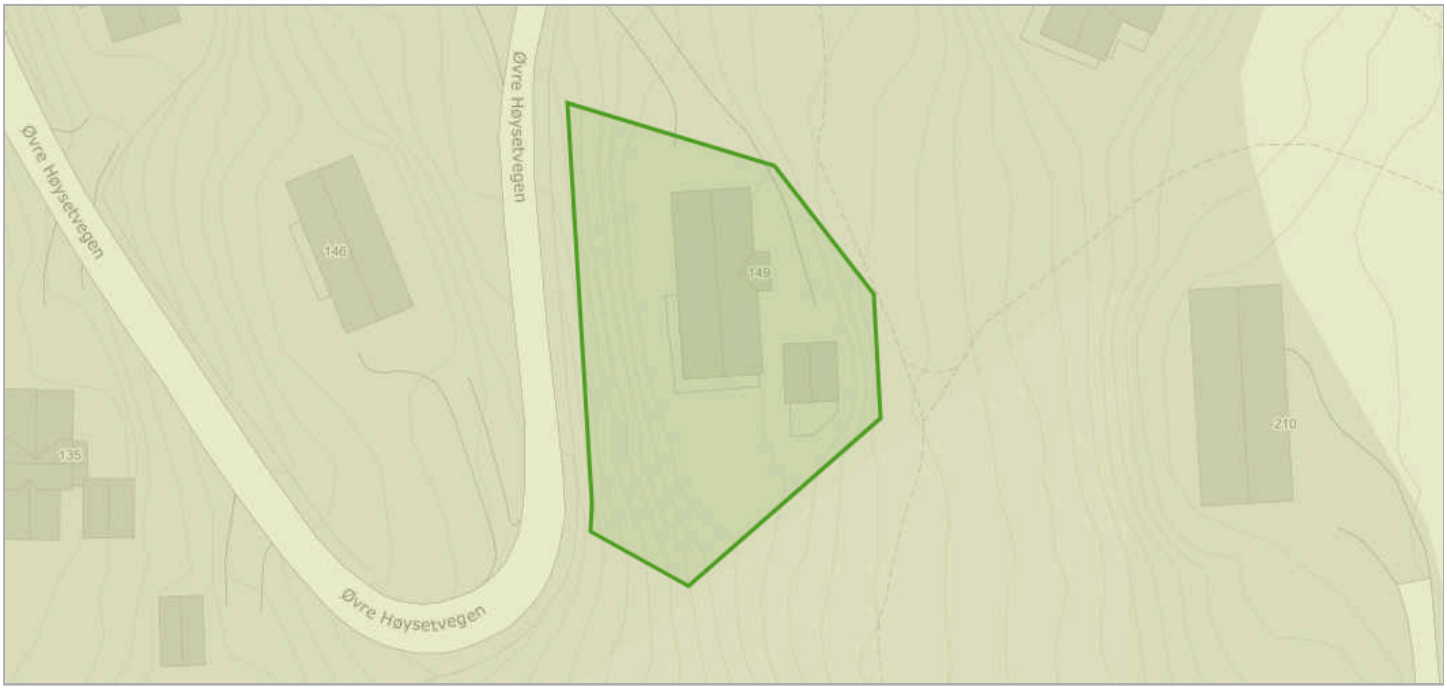
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

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.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026

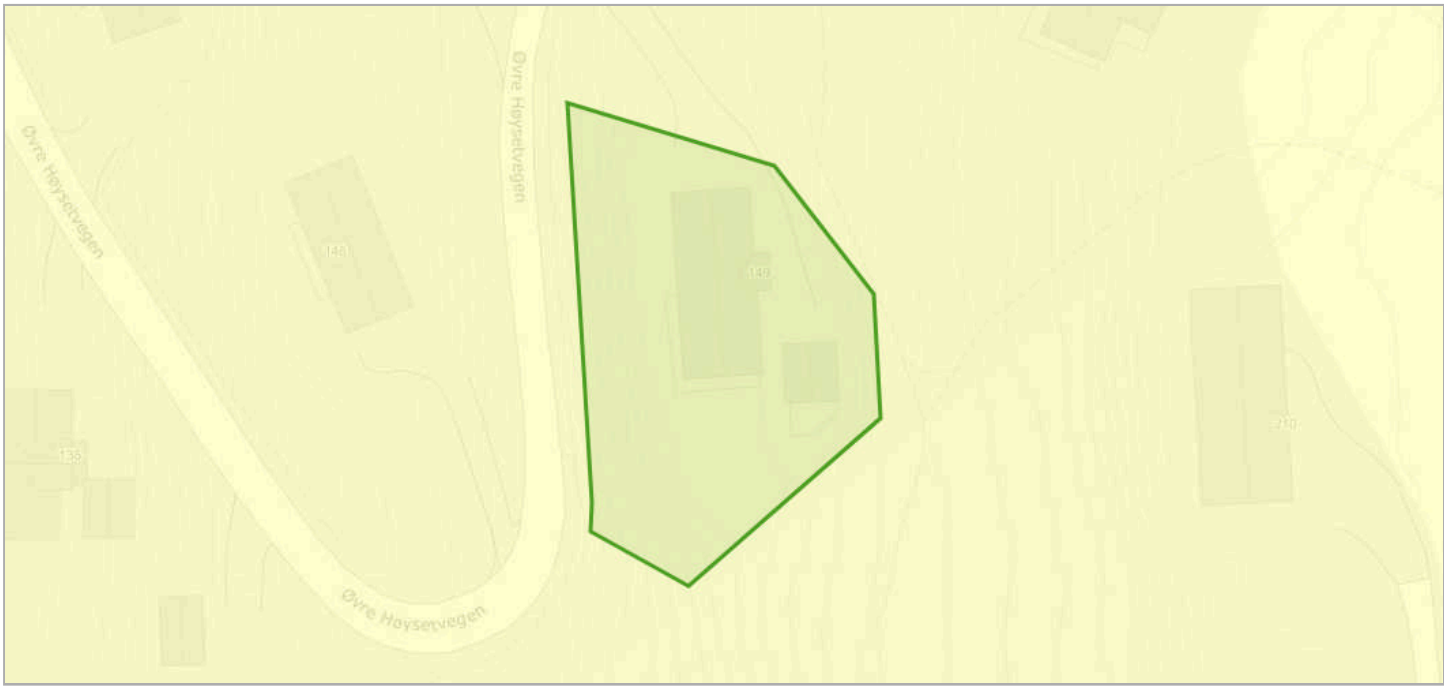


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Vasetområdet	Rambøll Norge AS	2021

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VASETVATN	Faslefoss

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

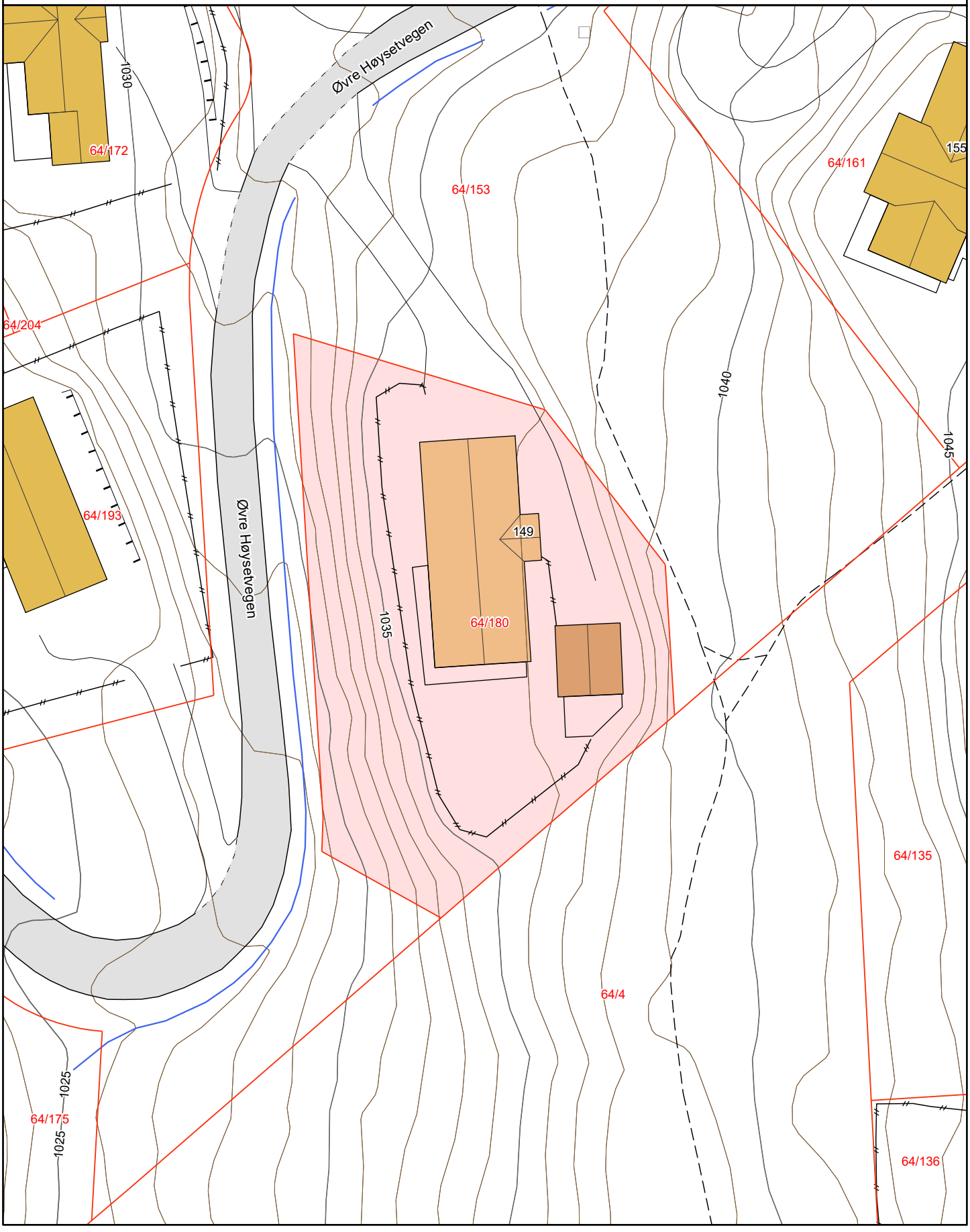
Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Oversiktskart

Adresse: **Øvre Høysetvegen 149, 2960 Røn**
Gnr/Bnr: **3452/64/180/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1495 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2026



Matrikkelkart

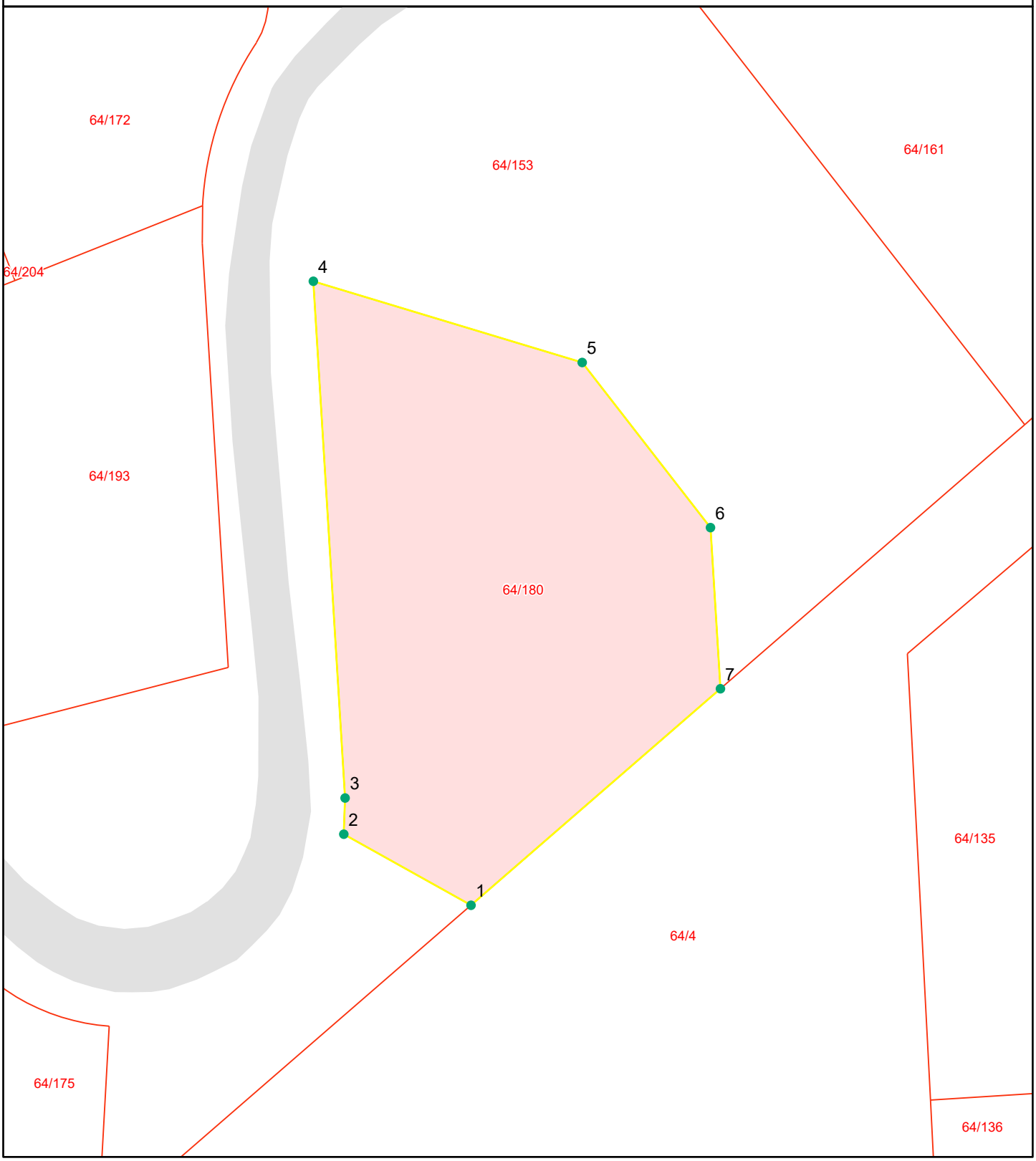
Adresse: **Øvre Høysetvegen 149, 2960 Røn**
Gnr/bnr: **3452/64/180/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1495 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.08.2026

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: 1495 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6765343.93	497318.26	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.46	0
2	6765350.48	497306.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.34	0
3	6765353.81	497306.64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	47.77	0
4	6765401.43	497303.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	25.95	0
5	6765393.94	497328.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.3	0
6	6765378.73	497340.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.9	0
7	6765363.88	497341.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	30.5	0

Vestre Slidre kommune

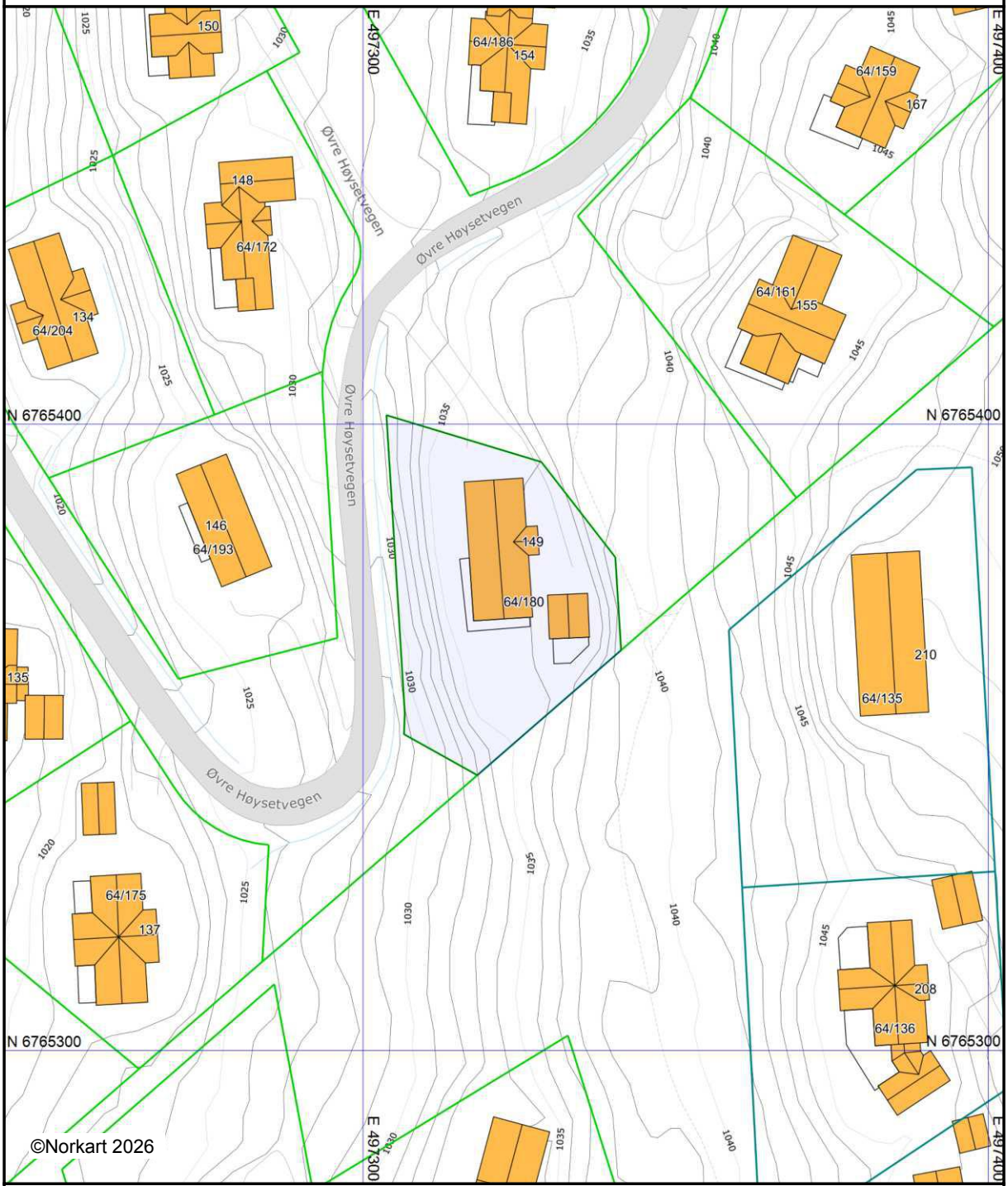
Grunnkart

Eigedom: 64/180
Adresse: Øvre Høysetvegen 149
Dato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

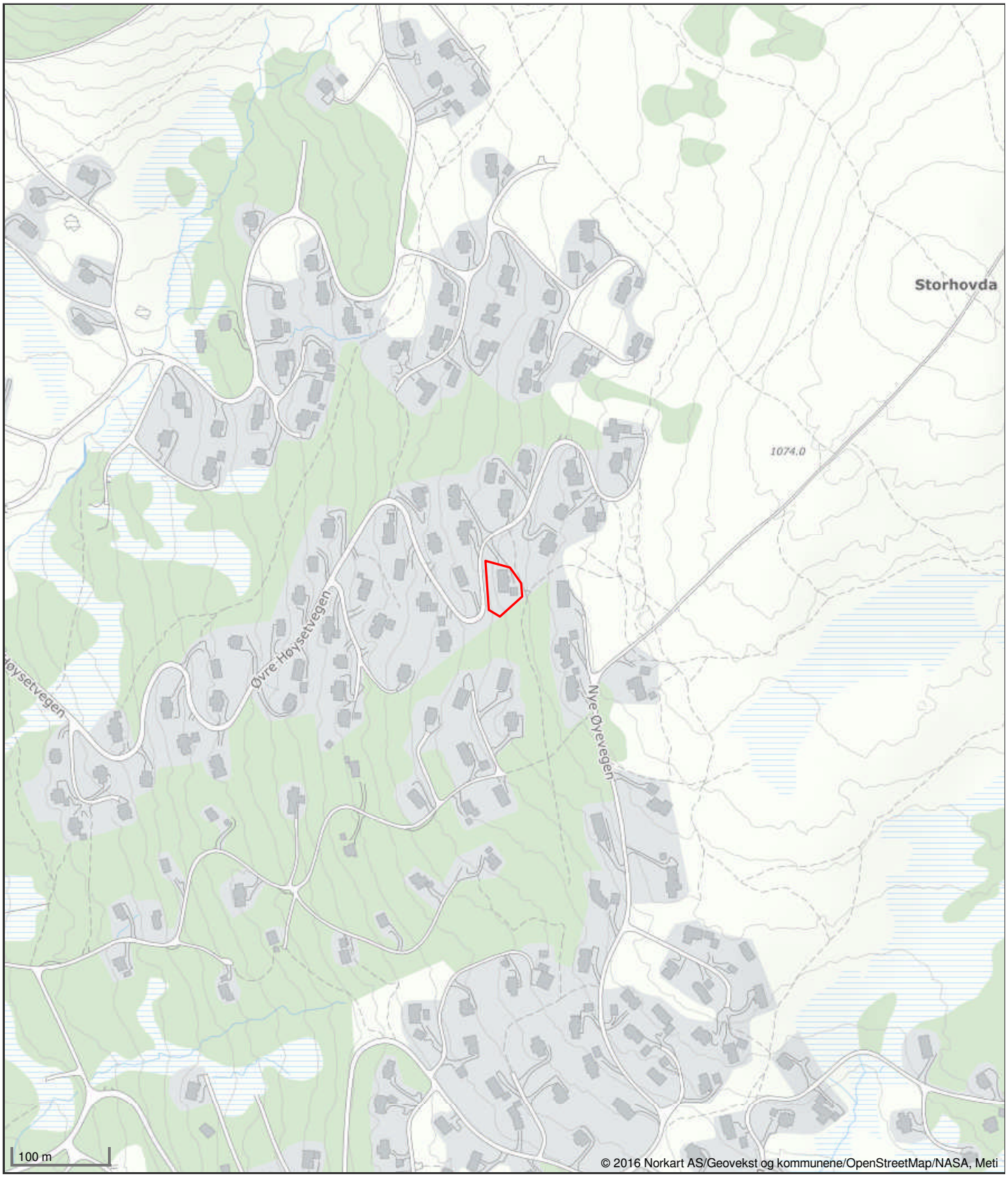
Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant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

Utskriftsdato: 25.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3452 - 64/180//



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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.08.2026 13:08

Eiendom 3452-64/180 Tomt nr.40

Bruksnavn	Tomt nr.40				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	21.03.2013	Andel	
Kommunenr	3452	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	64	Beregnet areal	1495,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	180	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øvre Høysetvegen 149	2960 Røn	Søndre Skrøvik	Slidre	Røn

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.03.2013	Oppmålingsforretning	3452-64/180	Mottaker	1495,1
		3452-64/4	Berørt	0
		3452-64/153	Avgiver	-1495,1
17.06.2013	Oppmålingsforretning	3452-64/4	Berørt	0
		3452-64/180	Berørt	0
		3452-64/153	Berørt	0
16.12.2013	Annen forretningstype	3452-64/180	Berørt	0
		3452-64/153	Berørt	0
		3452-64/180	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	3452-64/180	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	300664136			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	34/36	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/36	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	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	34/36	34/36

Bygg 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	300553178	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei

Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	22.07.2014	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	167,3/187	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	167,3/187	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	187/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	167,3	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	167,3/187	167,3/187

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.08.2026 13:09

Eiendom 3452-64/180

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Øvre Høysetvegen 149	2960 Røn

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Eie Camilla C/O EieSagringen 8 2819 Gjøvik	010475	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Eie Camilla C/O EieSagringen 8 2819 Gjøvik	010475	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskriftsdato: 25.08.2026

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	180	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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: 25.08.2026

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre
Telefon: 61345000

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	180	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Høysetvegen 149, 2960 RØN								

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**
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	457,00 kr
Renovasjon Hytte	2 266,24 kr
Eigedomsskatt fritid	9 253,00 kr
Akonto vatn	70,50 kr
Årsoppgjør vatn	117,00 kr
Akonto avløp	85,50 kr
Innbet.forskott avløp hytte	-168,00 kr
Akonto vatn hytte	64,86 kr
Abonnement avløp hytte	2 543,80 kr
Abonnement vatn - Hytte	2 294,00 kr
Innbet.forskott vatn hytte	-117,00 kr
Abonnement avløp - Hytte	2 765,00 kr
Årsoppgjør avløp	168,00 kr
Abonnement vatn hytte	2 110,48 kr
Akonto avløp hytte	78,66 kr
Sum	**21 989,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon Hytte	25%	1	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr	1 133,12 kr
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	0%	1	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	234,00 kr
Abonnement avløp hytte	15%	1	6032.90	1/1	0 %	6 032,90 kr	3 016,45 kr
Abonnement vatn hytte	15%	1	5491.94	1/1	0 %	5 491,94 kr	2 745,97 kr
Akonto avløp hytte	15%	47	60.95	1/1	0 %	2 864,65 kr	1 432,32 kr
Akonto vatn hytte	15%	47	54.05	1/1	0 %	2 540,35 kr	1 270,18 kr
Eigedomsskatt fritid	0%	4626545	2.00	1/1	0 %	9 253,00 kr	4 626,50 kr
					Sum	**28 917,09 kr**	**14 458,54 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.

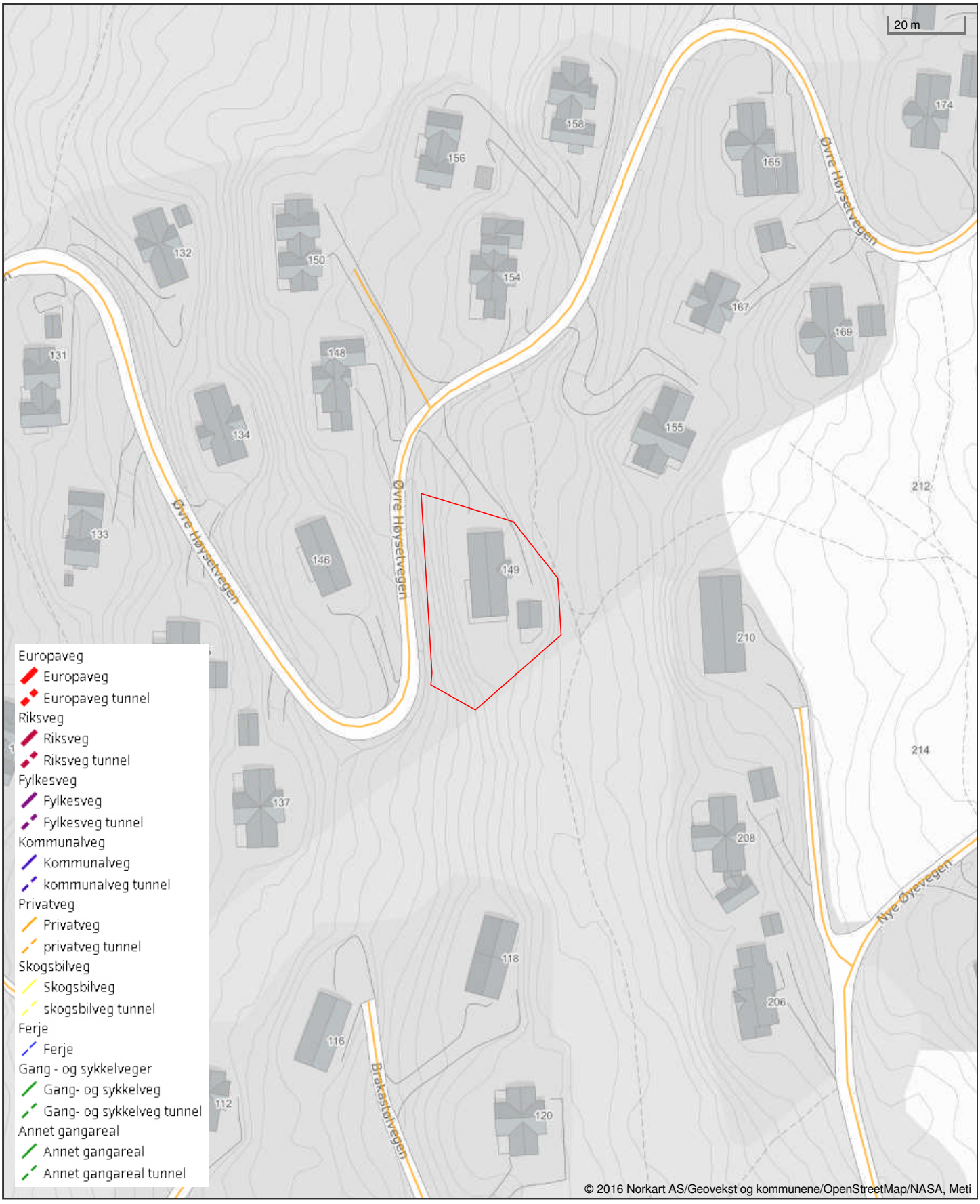
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 25.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3452 - 64/180//



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: 25.08.2026

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	180	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Høysetvegen 149, 2960 RØN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
40600026	280	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	45

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.

	Vestre Sildre kommune Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre Telefon: 61 34 50 00 Dato: 28.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vatn og avløp

Gnr:	64	Bnr:	180	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvre Høysetvegen 149, 2960 RØN						

Tilkobling til vatn og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentleg vatn?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler	Ja☒	Nei☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen privat slamanlegg	Ja☐	Nei☒
Er det etablert utslipp	Ja☐	Nei☒
Har eiendommen utslippstillatelse	Ja☐	Nei☒
Merknad:		

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Advokat Pål Nissen Granlund	Doknr: 632259 Tinglyst: 29.07.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 92	
Postnr.: 2901 Poststed: Fagernes	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 979 724 268 Ref.nr.:	

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

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0543	Vestre Slidre	64	180			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

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

2. Kjøpesum

kr 1.375.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
990 448 264	Høyset Panorama AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
010475 [redacted]	Camilla Eie	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se eget vedlegg

Dato	Utstederens underskrift
	Hans A Brandsdal

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

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

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
	Fagernes

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Hans A Brandsdal	Torger Juel Fosse iht firmaattest Hans Brandsdal iht firmaattest

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Pål Nissen Granlund

Adresse
Jernbaneveien 6, 2900 Fagernes

Advokat
pål nissen granlund
M.N.A.
Fagernes

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
	Hans A Brandsdal

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

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

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fagernes,		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver TORGER JOEL FOSSE
990 448 264		Høyset Panorama AS ihht firmaattest HANS A. BRANDSDAL
080650[redacted]	Hans A Brandsdal	for Inger Synnøve Lerhol ihht generalfullmakt

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Pål Nissen Granlund
Adresse	
Jernbaneveien 6, 2900 Fagernes	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Advokat
pål nissen granlund
M.N.A.
Fagernes

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk, Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret vil bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift

Rett Kopi bekreftes:

Advokat
pål nissen granlund
M.N.A.
Fagernes

Vedlegg til skjøte 0543/64/180

6. Særskilte avtaler

1. Eier er forpliktet overfor selger - eller den som selger utpeker - til å dekke en forholdsmessig andel av kostnader til vedlikehold og brøyting av atkomstveg og internt vegsystem innenfor reguleringsområdet for Høyset Panorama – Vaset.

2. Overdrager – eller den som overdrager utpeker – skal ha rett til å legge kabler/rør for vann/kloakk, strøm, telefon samt kabler for tv, internett o.l over eiendommen, samt rett til å komme til for reparasjon, vedlikehold og/eller oppgradering av slike anlegg. Dette gjelder så lenge anleggene plasseres i samsvar med vedlagte VA-plan og plan for plassering av elektriske ledninger.

3. Eier forplikter å betale et årlig tilskudd til drift og vedlikehold av langrennsløypenettet på Vaset. Beløpet innkreves av og betales til det rettssubjektet som forestår løypekjøringen. Beløpet skal ikke kunne være høyere enn beløpet som løypelaget krever av andre hytteeiere.

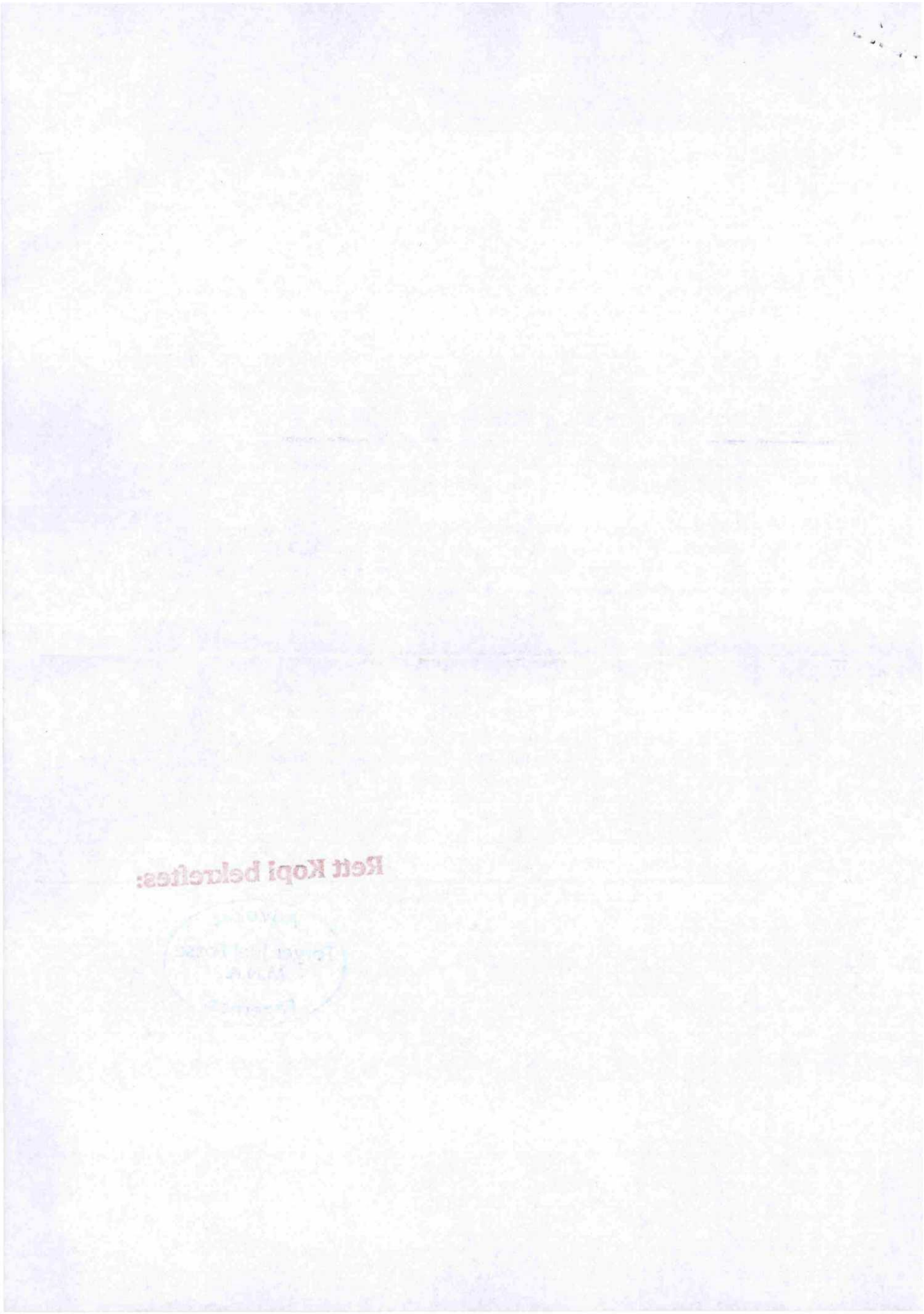
4. Overdrager vil besørge opprettet et vel for å ivareta fellesfunksjonene og fellesinteressene blant eiere av eiendom innenfor reguleringsområdet. Velet vil blant annet kunne ta seg av brøyting og vedlikehold av felles adkomstveier, samt sørge for at hytteområdet er pent og ordentlig. Eier forplikter seg til å delta i et slikt vel.

06.12.11 Utsteders underskrift

Torger Juel Fosse Hans Brandsdal
for Høyset Panorama Vaset AS iht firmaattest

Rett Kopi bekreftes:

Advokat
Torger Juel Fosse
MNA
Fagernes


Rett Kopi bekreftes:

enova

Energiattest



Adresse	
Øvre Høysetvegen 149, 2960 RØN	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338626**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300553178**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **180**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
130,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
157,85 kWh/m²	**34 734 kWh**



Øvre Høysetvegen 149, 2960 RØN

Detaljering

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

Øvre Høysetvegen 149, 2960 RØN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Høysetvegen 149, 2960 Røn
Gnr. 64, Bnr. 180, Vestre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71260137

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Wangensten-Mo

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 414 36 255

E-post: marit.wangensten@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.
