PRIVATMEGLEREN
VALDRES

ØVRE PLASSEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 14.10.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 21.09.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Tegninger bolig og garasje

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

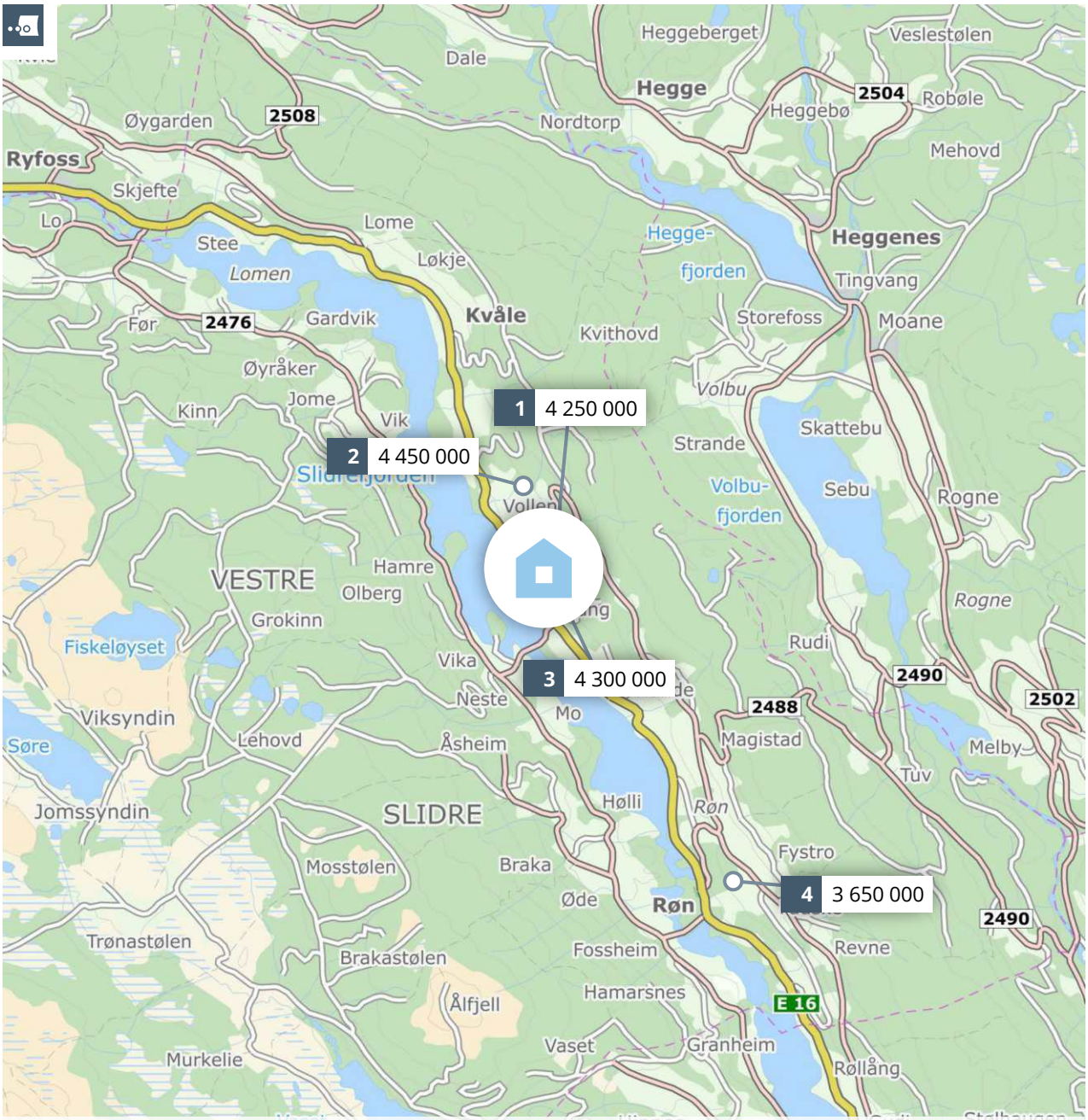
Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVRE PLASSEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 21.10.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 44 BNR 149 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3452 VESTRE SLIDRE GRUNNKRETS SLIDRE

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	17 647
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	238 m²	39 m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2003

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brøtavegen 8				01.04.2025	3 800 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**32 692**
	130 m²	2008	2 193 m²	3 sov						
2	Skøravegen 48				12.05.2022	3 750 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**22 139**
	201 m²	1994	1 380 m²	4 sov						
3	Øvre Plassen 6				27.03.2020	3 990 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**14 286**
	301 m²	2008	1 331 m²	5 sov						
4	Grefsrudvegen 52				02.10.2026	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**21 988**
	166 m²	2022	1 368 m²	2 sov						

Eiendommen har en flott beliggenhet med vidstrakt utsikt mot blant annet Jotunheimen, Olberg og fjellområdene innover mot Vang. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og steinbelagt areal ved inngangspartiet. Gode solforhold gjennom dagen, både sommer og vinter, bidrar til å gjøre uteområdene til et hyggelig sted å oppholde seg.

Boligen er oppført i 2003 i 8" laftet tømmer, og går over halvannet plan samt kjeller. Tømmerhusets tradisjonelle uttrykk videreføres innvendig med synlige tømmervegger og tømmeråser, som gir boligen en varm og karakteristisk atmosfære.

Stuen har god takhøyde og store vindusflater som slipper rikelig med dagslys inn i rommet. En dobbel glassdør gir direkte utgang til terrassen og knytter stuen fint sammen med uteområdet. Rommet har god plass til møblering, og en markant peis bidrar med både lun varme og en hyggelig atmosfære.

Fra stuen er det videre adkomst til et romslig kjøkken med plass til spisebord for familiens daglige måltider. Kjøkkeninnredningen er utført i heltre med profilerte, malte fronter. Benkeplaten er i edeltre med oljet overflate, og kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass.

Boligen har tre gode soverom, hvorav to ligger i første etasje og ett i 2 etasje. Rommene har god takhøyde og plass til seng og garderobeløsninger.
Fra soverommet i 2 etasje er det adkomst et mindre lagerrom som gir praktisk oppbevaringsplass.

I 2 etasje ligger også en hyggelig loftstue med store vindusflater som gir utsikt mot det omkringliggende landskapet. En plassbygd bokhylle langs den ene langveggen gir rommet et praktisk og personlig preg. Lyse overflater kombinert med synlige, mørkere beisede tømmeråser skaper en fin kontrast og understreker boligens karakter.

Badet ligger i første etasje og har flislagt gulv og synlige tømmervegger. Innredningen er i heltre med nedfelt servant, og rommet er videre utstyrt med toalett og dusjkabinett. Det er også lagt opp vann- og avløp for et lite bad i gangen.

I kjelleren er det et romslig vaskerom/teknisk rom samt et separat rom med mulighet for oppbevaring. Kjelleren gir dermed gode lagringsmuligheter for blant annet sesongutstyr og andre eiendeler.

Boligen har vannbåren sentralvarme via egen væske til vann varmepumpe tilknyttet egen energibrønn. Det er etablert vannbåren gulvarme i samtlige gulv i 1.etg. Det er lagt ned varmesløyfer i gulv inne på teknisk rom i kjeller - dette er pr. dd ikke tilknyttet anlegget.

Entréen har plass til kommode eller garderobeskap etter behov.

Terrassen har plass til sittegruppe og øvrige utemøbler, med direkte adkomst til den opparbeidede gressplenen. Her er det gode muligheter for å nyte utsikten og de gode solforholdene, med plass til både avslapning og lek.

Til eiendommen hører også garasje med plass til bil, samt mulighet for oppbevaring av redskaper og annet utstyr.

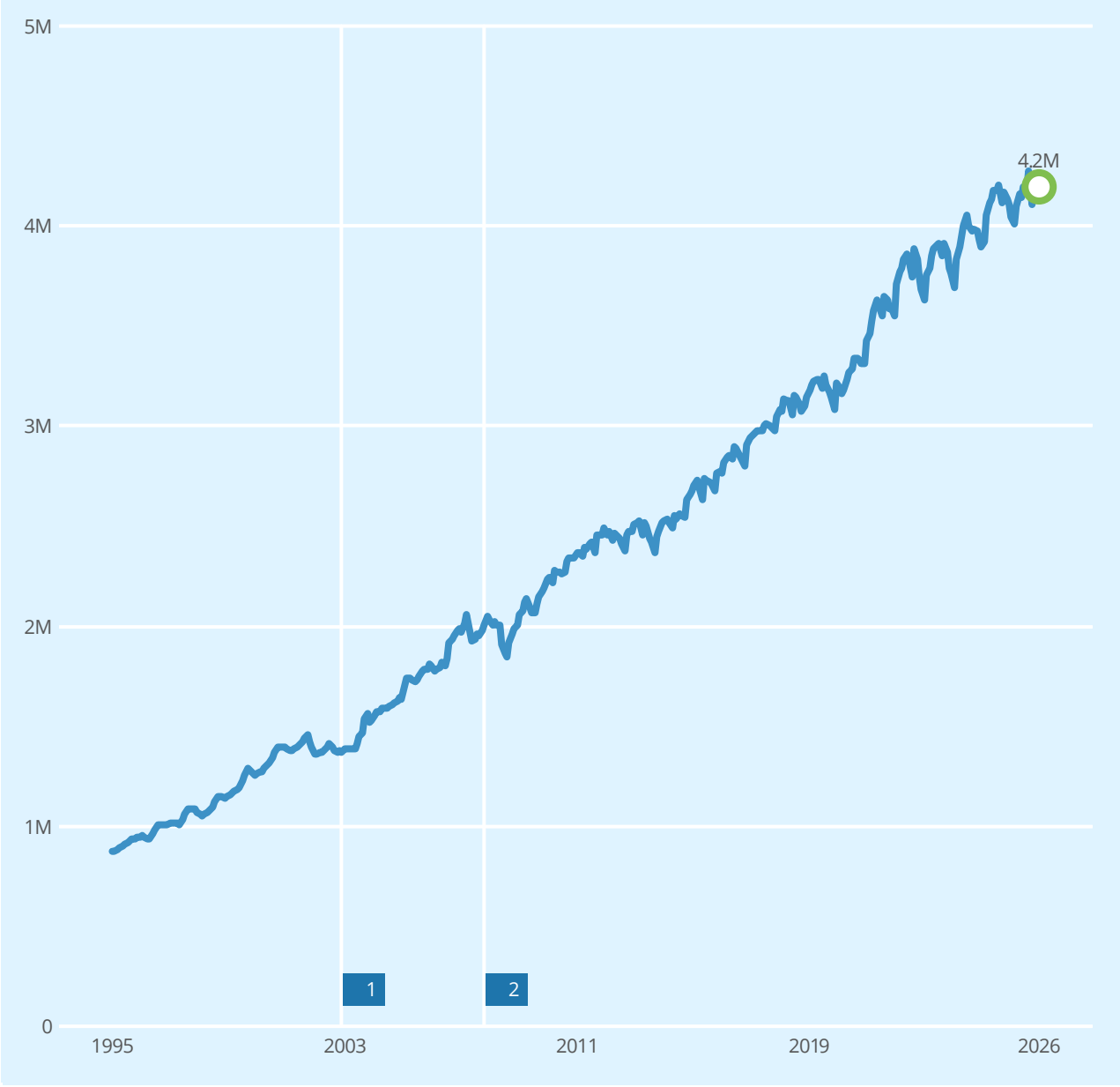
På tomten står det et dukkehus som medfølger i salget.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.09.2002		03.09.2002	-	94 000	-	94 000	
12.09.1996		12.09.1996	-	135 000	-	135 000	3

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

Eneboliger til salgs i VESTRE SLIDRE kommune nå

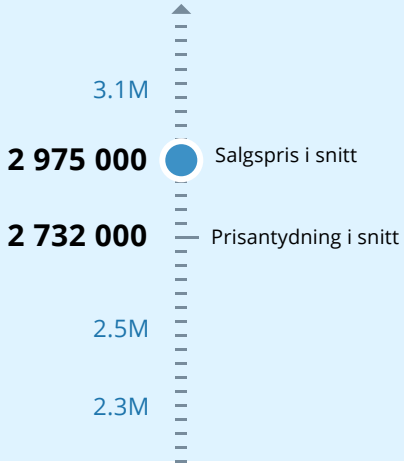
1
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
132
dager

Eneboliger solgt i VESTRE SLIDRE kommune siste 12 mnd

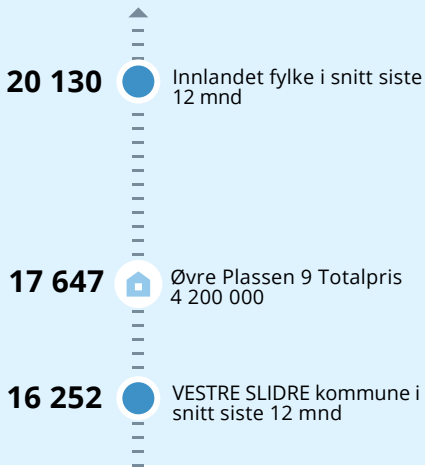
6
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
75
dager

for 8.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE
VESTRE SLIDRE kommune
gnr. 44, bnr. 149

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2227 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IB1071

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

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



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.



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.



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.



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



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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Beskrivelse av eiendommen

- Eiendom:
Øvre Plassen 9, 2966 Slidre, gnr. 44, bnr. 149, Vestre Slidre kommune. Enebolig med frittstående garasje, taksert for salg. Befaringsdato 12.10.2026.

- Beliggenhet og tomt:
Eiendommen ligger i et etablert hytte- og boligområde med spredt bebyggelse, på en naturlig kolle i hellende terreng. Grunnforholdene er fjell/fast grunn med tillegg av drenerende steinmasser - både bolig og garasje. Tomten er opparbeidet og tilrettelagt med definerte grenselinjer, dels grøntarealer, dels brosteinsbelagte arealer og naturtomt – ca. 30 m² brostein mellom bolig og garasje. Adkomst via privat stikkvei med gruset vei og parkeringsareal frem til inngangspartiet. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

- Hovedbygning:
Enebolig oppført i 2003 (byggetillatelse gitt 21.07.2003), i laftet tømmer – 8" svillskåret furutømmer som primærkonstruksjon, også i innvendige delevegger. Saltak med torv som ytre tekking på robust rupanel-undertak med underlagspapp og platon torvmembran, plassbygd sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser. Støpt betongdekke mellom kjeller og 1. etasje, trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Innvendig: tømmervegger gjennomgående, raustede himlinger med synlige tømmeråser og trepanel. Malte tregulv i 2. etasje, laminat og fliser i 1. etasje, fliser og råbetong i kjeller. Kjøkken i heltre skreddersøm, murt peis med støpejernsinnsats i stue. Bad fra byggeår med frittstående dusjkabinett. BRA 238 m² (2. etasje 47 m², 1. etasje 147 m², kjeller 44 m²), i tillegg 45 m² terrasse- og balkongareal hvorav 23 m² overbygd.

Varme og tekniske installasjoner: Hovedoppvarming er vannbåren sentralvarme fra væske-til-vann varmepumpe med varmekilde i egen energibrønn, plassert i teknisk rom i kjelleren. Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv i 1. etasje. Varmesløyfer er lagt i gulv i hobbyrommet/lagerrommet, men ikke tilkoblet anlegget. Varmepumpen er fra byggeår og dermed 23 år. Varmtvannstank av merke ABK, over 20 år. Elektrisk anlegg 230 V fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter. Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer, mekanisk avtrekk på bad og kjøkkenventilator.

- Garasje:
Frittstående garasje oppført 2008, ca. 43 m² brutto / 39 m² bruksareal. Støpte platefundamenter til oppkultet terreng, murt lettklinkersokkel, uisolert bindingsverk med gipsplater som vindsperre og stående villmarkspanel. Selvbærende takstoler med torvtekking. Dobbelgarasje med isolert leddport med motor og styring, egen adkomstdør, to enklere vinduer, lagerrom i bakre del og innlagt strøm. BRA 39 m².

- Lovlighet:
Godkjente og byggemeldte tegninger foreligger og stemmer med dagens bruk for boligen. For garasjen er det avvik – den er bygd ca. 6 m² mindre enn opprinnelig omsøkt.

- Konklusjon:
Markedsverdi er satt til kr 4 200 000. Teknisk verdi bygninger er beregnet til kr 5 360 000 (bolig kr 5 050 000, garasje kr 310 000), med tomteverdi kr 550 000 – samlet kr 5 900 000. Differansen mot teknisk verdi er begrunnet med et skjønnsmessig trekk mot dagens marked og eiendommens standard og beliggenhet. Stipulerte årlige driftskostnader er kr 30 000.

Bygget er jevnt og godt vedlikeholdt, er av normal standard for alder og konstruksjon, og er i rapporten gitt fem forhold i TG2. Det er ikke påvist forhold i TG3. Forholdene som bør vektlegges ved en handel:

Yttervegger i tømmer: Skjevheter og helningsavvik i stuevegger, der langveggene er presset ut i topp midt på vegg som følge av naturlig synk i gavltrekanter og taklaster. Forholdet er ifølge eier stabilt etter at synken har avtatt, men bør følges opp.
Etasjeskiller: Målt total høydeforskjell på 35 mm mellom høyeste og laveste punkt i 2. etasje, også dette knyttet til varierende synk i tømmeret. Det er montert justerbar stålsøyle i lettvegg ved trapp som hjelpebæring – justering av denne anbefales for å imøtekomme deler av skjevhetene.
Balkonger/verandaer: Nedbøyning i bærende drager i front av takoverbygg over inngangspartiet, som følge av at det er benyttet en ordinær laftestokk som bæredrager. I tillegg råteskader i tre rekkverksstolper ved inngangspartiet.
Bad/våtrom: Smøremembran i gulv er eldre enn 15 år og har usikker fremtidig funksjon. Vegger bak dusjkabinettet er laftet tømmer og ikke fuktsikre etter minstekravet – risikoen anses likevel lav så lenge kabinettet brukes som forutsatt. Det mangler tilluft til rommet, og servantinnredningen viser oppfukting og svelling og står foran utskifting.
Taktekking og beslag: Undertak/banemembran er eldre enn 18 år, og det mangler takfotbeslag ned i takrenne slik at forkantbordet er eksponert.
Ventilasjon: Mangelfull ventilasjon i flere rom – boligen har ikke etablert balansert ventilasjon. Veggventiler i oppholdsrommene anbefales ettermontert.
Innvendige trapper: Håndløper mangler i trappeløpet. Dette er rømningsvei fra areal brukt som soverom, og gir TG2 etter NS 3600.
Varme: Både varmepumpen (23 år) og varmtvannstanken (over 20 år) har usikker fremtidig funksjon. Anbefales vurdert av fagperson, og bør påregnes utskifting innen overskuelig tid.
Helse, miljø og sikkerhet: Manglende tilkomst til pipe for feier er satt til TG2 etter opplysning fra feiervesenet om at takstige kan unnlate på torvtekte tak. Radon er ikke målt, og eiendommen ligger i område med høy aktsomhetsgrad i NVE sitt radonkart.
Videre mangler samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget, og eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE – uten at det er gitt pålegg om tiltak.
Samlet fremstår boligen som et solid, godt vedlikeholdt tømmerbygg av normal standard, der de vesentlige forholdene er knyttet til naturlig synk i tømmerkonstruksjonen, alder på varmeanlegget og enkelte utbedringspunkter på bad, trapp, beslag og ventilasjon. To forhold er ikke undersøkt: tilliggende konstruksjoner på våtrom (hulltaking lar seg ikke gjøre i laftet tømmer) og garasjen, som ikke er tilstandsvurdert etter forskrift

Beskrivelse av eiendommen

til avhendingslova og NS 3600.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	277 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	238 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver av takstmann.

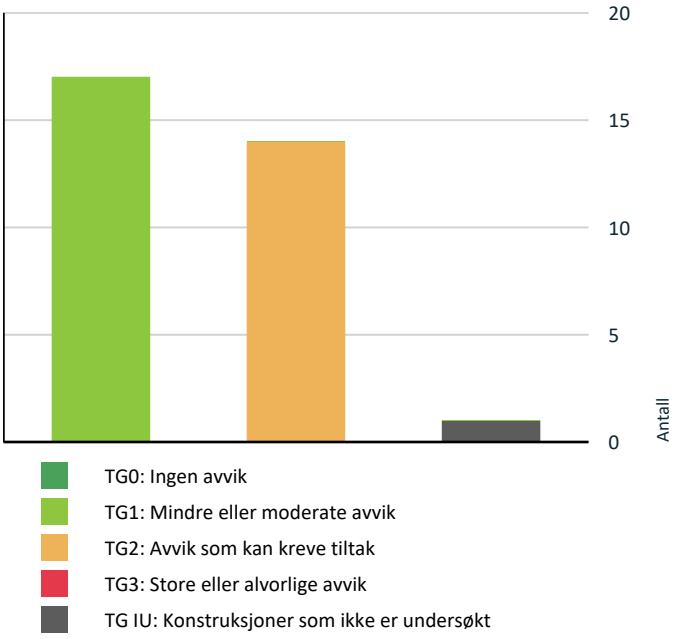
Garasje

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

Tegninger registrert i kommunale saksarkiver samsvarer ikke med faktisk bygd jfr. at garasjen er bygd 6 kvm mindre enn opprinnelig omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.

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

Det er ikke montert takfotbeslag ned i takrenne - forkantbordet er eksponert for fuktpåkjenninger.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist skjevheter/helningsavvik i tømmervegger i stue, hvor disse er presset ut i topp midt på vegg pga naturlig synk i gavltrekantene og taklaster som presser ut toppstokk og veggparti følger med.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er påvist følgende avvik:
1. Nedbøyninger i bærende drager i front av takoverbygg på inngangsparti pga underdimensjonert drager (Som bæredrager er det benyttet kun en ordinær laftestokk).
2. Råteskader i rekkverksstolper (3 stk) ved inngangsparti.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet - kjøkken, hall, gang, stue.....

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell på 35 mm fra høyeste til laveste punkt på gulvkonstruksjonen i 2.etg.

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.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har ikke etablert ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Væske-til-vann (berg-/jordvarme) varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon. Varmepumpen er fra byggeår og dermed 23 år.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrommet har installert frittstående dusjkabinett med glassvegger.
Veggoverflater bak dusjkabinettet skal ihht tekniske forskrifter være prosjektert og utført slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Vegger bak dusjkabinett er ordinære vegger av laftet tømmer, og i utgangspunktet ikke fuktsikre konstruksjoner ihht minstekravet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter på søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.
Byggetillatelse gitt 21.07.2003.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med torv som ytre tekking. Robust, bærende undertak (rupanel el.l).
Underlagspapp og platon torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.

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

Vurdering av avvik:
• Undertak (banemembran) er eldre enn 18 år.

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

• Undertak (banemembran) bør følges opp og vurderes nærmere av fagperson, da alder over 18 år øker risikoen for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være inntrenging av fukt og vann i takkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen.

Ingen umiddelbare tiltak ses nødvendig - merk alminnelig ettersyn og vedlikeholdsrutiner.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner er utført som svartlakkerte stålrenner med tilhørende kjettingnedløp ført direkte til terrenget. Rennekroker er montert uten stag.
- 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.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert takfotbeslag ned i takrenne - forkantbordet er eksponert for fuktpåkjenninger.

Tilstandsrapport

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres takfotbeslag ned i takrennen for å beskytte forkantbordet mot fuktpåkjenninger.
Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for råte og skader på forkantbordet, samt redusert levetid på bygningsdelen.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra gjeldende krav.

• Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.
- Kommentar:
Avvikspunktet med manglende takstige er i utgangspunktet satt til TG3 pga personsikkerhet, men satt ned til TG2 ut fra understående opplysninger fra feiervesenet.
Det opplyses fra feiervesenet at de i sine kontrollsystemer og internkontroll har tillatt at det kan unnlates å montere takstige i enkelte tilfeller på tak tekket med torv jfr. at stigetrinnene vil bli tilvokst med gress og at dette tilsier større fare for ferdsel i stigen.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.



Ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende tømmeråser gjennomgående i hele boligen.
Robust undertak av rupanel og ytre tekking med torv.
Luftespalte i raft for tilluft til takkonstruksjonen.
Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord med beslag som avdekning på topp.
Torvholder i impregnert utførelse med stålkroker.
- Kommentar:
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg samt fremlagt billedddokumentasjon fra byggeår.
Tilstandsgrad 1 ihht ovenstående.



Luftespalte i raft inn i takkonstruksjonen med netlonrør i spalte.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i 8'' laftet, svillskåret furutømmer som primærkonstruksjon, da også med innvendige delevegger i samme oppbygging.

Tilstandsrapport

Fasademessig med synlig tømmer - innvendig og utvendig.
- Kommentar:
Tømmervegger/veggkonstruksjoner er visuelt inspisert med tilfeldige måltagninger av tørkesprekker samt en inspeksjon av det generelle håndverksmessig utførte arbeidet.
Kvister og horisontale sprekker overstiger stedvis de gitte anbefalinger på maks 12-15 mm.
Det bemerkes likevel at sprekker vil kunne variere noe på grunn av temperatursvingninger og relativ fuktighet - hhv ute og inne - solvegg/ikke solvegg.
Ved større stokker må man beregne større og kraftigere sprekker jfr. lengde på stokkens samlede omkrets samt det forhold at stokkene er svillskåret og dermed nærmere kjerneveden.

Tømmerbygg:
Det skal merkes at et tømmerbygg, bygg oppført i laftet tømmer, er beheftet med synk og vridninger i konstruksjonene/de laftede veggene.
Dette er en naturlig gang og vil være mer eller mindre gjennomgående i slike type bygg.
Dette ses f.eks i lafteknutene ved at kinningene/sammenføyningene dels er tørket noe fra hverandre.
Det kan også oppstå forskjellig synk i tømmeret, alt etter hvor mye belastning det blir utsatt for ol.
Trekk - vanninntrengning ol i lafteknuter og i laftede vegger defineres som 'normalt', da tørk og krymp også påvirker tettheten. Dette må da ses på som eiers vedlikeholdspunkt jfr. regelmessig ettersyn og event. utbedring.
Det ses å være foretatt noe ettertetting av bla lafteknutene (ses i lafteknuter oppe i loftsstuen).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skjevheter/helningsavvik i tømmervegger i stue, hvor disse er presset ut i topp midt på vegg pga naturlig synk i gavltrekantene og taklaster som presser ut toppstokk og veggparti følger med.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter og helningsavvik i tømmervegger bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.
Dersom skjevhetene forverres, bør tiltak vurderes for å hindre ytterligere deformasjon og sikre konstruksjonens stabilitet.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for konstruksjonsskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.
• Ihht eier har dette forholdet vært stabilt siden den naturlige synken pga krymp/tørk i tømmeret har avtatt.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.



Laserlinjen viser at langvegger i stue er presset i midten pga nedbøyninger og press fra tak som skyver ut vegg.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2-lags vinduer med energiglass og sprosse for smårutet inndeling.
Åpningsvinduer med haspelåsninger og sidehengslinger - utadslående.
Industrielt behandlet overflate - trerammer.
Utv. vindusomramminger i heltre utførelse.
- Kommentar:
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.

Tilstandsrapport



2-fags vindu i soverom i 2.etg som utadslående med fast midtstolpe.
- Kommentar:
Vinduet/ene tilfredsstiller kravet til minstestørrelse som godkjent rømningsvindu.
Det er 4 stk like vinduer i 2.etg - 2 stk på soverommet og 2 stk i loftsstuen.



Vindu i gavlvegg i stue - påviste noe mindre skjevheter i vinduet pga varierende synk og press fra tømmer.
Vinduet må på sikt beregnes justert for at begge vindusgrinder skal sitte identisk/symmetrisk i ytre ramme.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boigenhar 3 stk inn-utganger:
- Hovedadkomstdør i 1.etg som helisolert dør med glassfelt.
- To-fløyet terrassedør ut fra stue til overbygd gavlveranda.
- Enklere dør til/fra kjellerplanet med utv. trappeadkomst til tereng.
Kjellerdøren er etablert med katteluke og dermed med punktert isolasjonssjikt.
- Kommentar:
Samtlige dører som utadslående med adkomst videre til terreng. '

Dører gis TG1, da bla kjellerdør ikke er installert i ordinært oppholdsrom.



Dør til kjellerplanet som utadslående.
Merk at døren er plassert direkte til betonggulvet jfr. event, fuktopptrekk fra betonggulv på utsiden av dør.



To-fløyet terrassedør - utadslående.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er samlet ca 45 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 12 kvm inngangsparti, hvorav 8 kvm som overbygd og 4 kvm som åpent areal.
- 21 kvm gavlterrasse, hvorav 15 kvm som overbygd og 6 kvm som åpent areal.
- 12 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for nedre langside av stue.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 45 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse (rekkverk og stolper kun i front av bygget).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist følgende avvik:
1. Nedbøyninger i bærende drager i front av takoverbygg på inngangsparti pga underdimensjonert drager (Som bæredrager er det benyttet kun en ordinær laftestokk).
2. Råteskader i rekkverksstolper (3 stk) ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig dimensjonert bærende drager i front av takoverbygget på inngangspartiet for å hindre ytterligere nedbøyning og redusere risiko for konstruksjonssvikt.

Råteskadde rekkverksstolper bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet i rekkverket, og for å unngå videre forringelse av konstruksjonen.

Se ovenstående beskrivelse vedr. påviste avvik og konsekvens.



1. Nedbøyninger i takfremspringet pga underdimensjonert drager i front. 2 stk bæresøyler - en på hver side som drager er oppspent til.
2. Råteskader i rekkverksstolper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Varierende materialvalg på de forskjellige rom.

- 2.etg:
Malte tregulv.

- 1. etg:
Laminatgulv i følgende rom: Hall m/trapp, gang, kjøkken og stue samt soverom.
Tregulv på kontor.
Fliser i vindfang.
Fliser på baderomsgulvet.
- Samtlige gulv i 1.etg er etablert med vannbåren varme via energibrønn og væske til vann varmepumpe.

- Kjeller:
Fliser på teknisk rom/vaskerom.
Råbetong i lager/hobbyrom.

samtlige gulv med laminat er nyere/lagt de senere år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet - kjøkken, hall, gang, stue.....

Konsekvens/tiltak
Se ovenstående vedr. avvik, konsekvens og tiltak.

Tilstandsrapport



Innvendige overflater i loftsstue - malte tregulv samt synlige tømmervegger og takåser/trepanel.



Ett av soverommene i 1.etg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

- Vegger:
Tømmervegger gjennomgående i samtlige rom i 1 og 2.etg, -med unntak av lettvegg i hall inn mot trapp til kjeller.
Pussede murvegger i kjellerplanet.

- Himlinger:
Raustede himlinger med tømmeråser og trepanel som innv. synlig taktro i 1 og 2.etg.
Trepanel i etasjeskille mellom 1 og 2.etg.
Betongdekke/synlig betong som overflate mellom kjeller og 1.etg (Støpt dekke som etasjeskille).

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille mellom kjeller og 1.etg som støpt betongdekke - 1 og 2.etg som bærende trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell på 35 mm fra høyeste til laveste punkt på gulvkonstruksjonen i 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til de påviste skjevheter er noe varierende synkforhold i tømmerkonstruksjonene, noe som anses som 'normalt' jfr. forskjellig bærevene og press på tømmervegger.
Det er i lettvegg ved trapp er satt opp en stålsøyle som hjelpebæring av tømmervegg mellom loftsstue og tilliggende soverom. Denne er utstyrt med skrusystem for å kunne justeres ned samtidig som det er naturlig synk i tømmeret.
Det anbefales at det foretas justering av denne for å imøtekomme endel av de påviste skjevheter/helningsavvik i gulv i 2.etg.

Se ovenstående beskrivelse vedr. avvik, konsekvens og tiltak.



Bildet viser del av lettvegg i hall, hvor det bla er etablert samleskap for vannbårent varmesystem.
Stålsøyle er plassert i hjørnet og ses med mulighet for justering ved skrubein.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

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

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

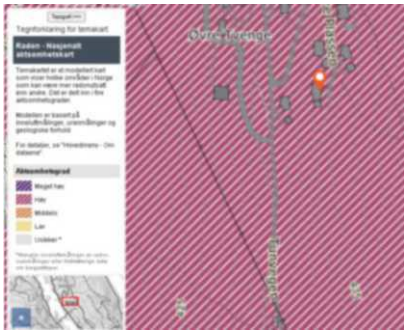
Denne boligen er bygd i 2003 og har støpte gulv til grunn, hvor det da ikke var videre krav til tiltak mot radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da det ikke foreligger dokumentasjon på radonforebyggende tiltak. Uten måling er det usikkerhet knyttet til om innemiljøet har helseskadelige radonverdier, noe som kan medføre økt helserisiko for beboere.



Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt elementpipe med pussede og malte overflater.
Murt peis i stue med støpejernsinnsats med murt brannmur samt murt omramming i pusset og malt utførelse.
Peisbro i treverk samt skiferhelle som avdekkende på sokkel.

Tilstandsrapport



Peis i stue med støpejernsinnsats.
- Kommentar:
Merk at det ikke er etablert noen form for ubrennbar plate til gulv foran ildstedet. Dette er i utgangspunktet ett krav ved slik type installasjon jfr. at det er mindre avstand fra bakplate i ildsted til front av sokkelskifer enn 85 cm.
Sokkelskifer er imidlertid ført ett godt stykke frem foran innsatsen og vil kunne ivareta kravet med dette som utgangspunkt.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er etablert med støpte gulv og murte vegger i pusset og malt utførelse - ingen innforede eller tilleggsisolerte konstruksjoner - hulltaking lar seg ikke gjøre pga kun synlige murkonstruksjoner.
Ingen påviste avvik ved visuell besiktigelse av konstruksjonene.

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull.
Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.



Kjellerrom/hobbyrom med støpte gulv og murte/pussede veggoverflater samt støpt dekke som synlig konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1 og 2.etg samt kjeller og 1.etg er etablert som del av innredningen i hall og kjellerrom, og er etablert som interntrapper mellom etasjeplanene.

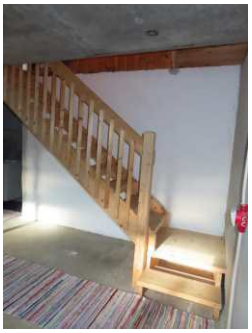
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Tilstandsrapport

Se ovenstående beskrivelse - avvik, tiltak og konsekvens.

Innvendige trapper: Manglende håndløper i trappeløpet gir TG 2 iht. NS 3600:2018 punkt 10. Areal i plan 2 brukes som soverom, som gjør at trapp er rømningsvei. TEK 17 § 12-14 veiledning til femte ledd bokstav b sier at "Trapp, leider eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen", men i bestemmelsen er det spesifisert at dette ikke gjelder dersom trappen er en del av rømningsvei.



Trapp fra kjellerplan til 1.etg.
NB: Merk at det mangler håndløper på vegg.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Lagerhems:
Det er inn for rom i 2.etg etablert en mindre lagerhems med lavere innv. takhøyde.

- Teknisk rom/vaskerom:
Det er i kjeller etablert ett rom med tekniske installasjoner, vanninntak, varmtvannsbereder samt væske til vann varmepumpe sammen med øvrige tekniske installasjoner tilknyttet dette anlegget.
Videre er det etablert vann og avløpsuttak for vaskemskin samt rustfritt vaskekar.
Strøminntak med sikringsskap.

Rommet måler ca 17 kvm og har fliser til gulv med svakere fall til sluk.
Vegger i pusset og malt lettklinker.
Rommet er ventilert via mekanisk avtrekksventil.

Adkomst til teknisk rom fra hobbyrom/lagerrom.

Tilstandsrapport



Del av lagerhems.



Vann og avløpsuttak for vaskemaskin samt veggmontert rustfritt vaskekar.



Avtrekksventilering via mekanisk ventil.



Tekniske installasjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2003) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet i tillegg til byggeårets krav også utføres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Våtrom/baderom med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, baderomsinnredning i heltre
med heltre benkeplate og porselensservant (samme type innredning som kjøkken).

Støpt gulv med vannbåren varme og flissatte overflater/gulv med sokkelflis samt tømmervegger g trepanel til himlinger.
Hvitmalte lister og gerikter.
Veggmontert motorventil som ventilasjon/utluft.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Laftede vegger ihht hovedkonstruksjonen.
Trepaneler i himlinger.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har installert frittstående dusjkabinett med glassvegger.
Veggoverflater bak dusjkabinettet skal ihht tekniske forskrifter være prosjektert og utført slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Vegger bak dusjkabinett er ordinære vegger av laftet tømmer, og i utgangspunktet ikke fuktsikre konstruksjoner ihht minstekravet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Pr. i dag er all bruk av fritt vann begrenset til innsiden av dusjkabinettet, hvor eventuell lekkasje vil være svært synlig og lett å identifisere og utbedre før det får konsekvenser for de bakenforliggende konstruksjonene.
Det vises til § 2-1 i gjeldende forskrifter, hvor bruk av dusjkabinett anses som en anerkjent løsning for å beskytte veggoverflater mot fuktskader.
Risikoen for fuktskader vurderes derfor som lav, så lenge dusjkabinettet benyttes som forutsatt og vedlikeholdes jevnlig.

Se ovenstående beskrivelse - avvik, tiltak og konsekvens.



Våtrommet har installert frittstående dusjkabinett med glassvegger.
Veggoverflater bak dusjkabinettet skal ihht tekniske forskrifter være prosjektert og utført slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpte gulv til grunn med varmekabler som varmekilde.
Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg i henhold til krav for gulv som våt sone.
- Kommentar:
Det er målt fall på gulvet med 7 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant av slukrist.
Dørterskelen er forhøyet med 23 mm og fungerer som flomsikring i kombinasjon med fallforholdene.



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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Støpt gulv med fliser, hvor det ihht byggeårets minstekrav forutsettes/ses å ligge/være etablert med smøremembran til betongen med overliggende fliser.
Sluk i gulvet under dusjkabinettet (Plastsluk).
- 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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Smøremembranen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er usikkerhet knyttet til videre funksjon. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktskader og vurdere utskifting av membran ved oppussing, for å unngå risiko for lekkasjer og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.



Det kan ikke konstaeres benyttet mansjett til sluk, men det ses smurt smøremembran ned i sluket samt at det er registrert smøremembran på opphøyd terskelløsning under dør.
Ut fra visuelt besiktiget øvrige konstruksjoner forutsettes det mansjett i sluket.



Påvist smøremembran opp til underkant dørterskel - gulvet oppfyller kravene som våt sone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært ytstyr med frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, baderomsinnredning i heltre med heltre benkeplate og porselensservant (samme type innredning som kjøkken).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Servantinnredningen står foran naturlige utskiftingsbehov.

Se ovenstående vedr. anbefalinger om utskifting av innredning.



Påvist å ha vært oppfuktet bunnplate og sideplater i skap.
Slitasje ppå benkeplate - fukt.

Innredning som naturlig renoveringsobjekt/utskifting.



Servantskap.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det anbefales å etablere spalte mellom dørterskel og dørblad, da tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra naborommene.



Rommet er ventilert ved mekanisk avtrekksventil montert i yttervegg.
Det ses å mangle tilluft til rommet, hvor dette anbefales som spalte mellom dørblad og dørterskel for å kunne tilfredsstille kravet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen, da samtlige vegger er oppført i laftet tømmer.
Videre benyttes det ikke fritt vann på våtrommet jfr. dusjing inne i kabinett, -hvor det er styrt avløp til sluk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet, levert fra snekkerverksted som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.
Heltre benkeplate i edeltre - oljede overflater.
Vaskebeslag i stål med to kummer og avreningsplate - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Stekeovn som innbygningsprodukt med koketopp i benkeplate.
Kjøle- og fryseskap som innbygningsprodukt.
Oppvaskmaskin.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Tilstandsrapport



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



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



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn til teknisk rom/på vaskerom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
Vannmåler.
Gulv i vaskerommet med sluk.

Tilstandsrapport



Vanninntaksledning med hovedstoppekran og vannmåler.



Bilde fra trykksatte rørføoirngert i kjøkkenbenk - kobberstrekk fra byggeår med fordeling videre til bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt mekanisk ventil på hovedbad samt ventilering fra kjøkken med vifte.
- Kommentar:
Det anbefales å ettermontere ventiler i oppholdsrommene for bedre å kunne regulere ett godt inneklima.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har ikke etablert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Se ovenstående beskrivelse.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Vannbårent varmeanlegg – teknisk rom, kjeller.

Anleggstype: Væske-til-vann varmepumpe med varmekilde i egen energibrønn. Anlegget er plassert i eget teknisk rom i kjelleren.

Varmepumpe: Frittstående varmepumpeenhet av merket NIBE, modell NIBE fra byggeår.
Enheten har frontmontert digital betjeningspanel/display med innebygd styring for hele varmeanlegget. Kondens- og tilkoblingsrør til varmepumpen er trukket i isolerte rør (twinrør) langs himlingen og ned til enheten via koblinger og avstengingsventiler.

Varmekilde – energibrønn: Varmepumpen henter varme fra egen energibrønn (bergvarmebrønn) på eiendommen. Væskekretsen mellom brønn og varmepumpe er et lukket kollektoranlegg med sirkulerende brine, tilkoblet varmepumpen via kobberrør og ventilsett med manometer. Kollektorkretsen e synlig ført inn i rommet via trekkerør i gulv. Forsyningsrør til fordeelrrskapet er ført i himling.

Varmtvannsbereder: Separat varmtvannsbereder/tank av merke ABK, modell ABK Tank 1, sylindrisk gulvstående utførelse. Tanken er tilkoblet varmeanlegget via kobber-rørstrekk med avstengingsventiler og sirkulasjonspumpe/koblinger mot varmepumpen.

Ekspansjonskar og sikkerhetsutstyr: Ekspansjonskar med blå membranbeholder er montert på vegg over berederen, tilkoblet rørsystemet. I tillegg er det montert sikkerhetsventil, avstengingsventiler med røde håndtak på tur- og returledning, samt manometer for avlesning av anleggets trykk. Rørsystemet e utført i kobber med veggmonterte rørklemmer og gjengekoblinger.

Plassering og romforhold: Teknisk rom i kjelleren, med vegger av malt mur, himling av plater og gulv av keramiske fliser. Rommet fremstår som eget,

Tilstandsrapport

avgrenset teknisk rom med anlegget samlet i én veggseksjon, med betjeningsplass foran varmepumpen.
Samleskap for varmekursene er plassert i lettvegg ved trapp i 1.etg.

Merknad: Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann. Beskrivelsen er basert på visuell besiktigelse av komponenter og synlig røropplegg, og omfatter ikke kontroll av brønnens dybde, energibrønnens tilstand, kollektorvæskens mengde eller anleggets driftsdata. Det er ikke utført tetthetskontroll eller måling av fremløps-/returtemperaturer.

NB: Merk alder på varmepumpen.

Vurdering av avvik:
• Væske-til-vann (berg-/jordvarme) varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon. Varmepumpen er fra byggeår og dermed 23 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

Se ovenstående beskrivelse med konsekvens og tiltak.



Varmepumpe - væsek til vann.



Samleskap for varmekurser plassert i lettvegg ved trapp i 1.etg.
Merk at det her er satt av føringer for fremtidig vannbæren varme til 2.etg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Se beskrivelse under varmeanlegg.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Se ovenstående beskrivelse med konsekvens og tiltak.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Hovedoppvarming er basert på vannbåren sentralvarme via egen væske til vann varmepumpe tilknyttet egen energibrønn.
Anlegget er plassert inne på teknisk rom i kjeller, hvor dette ses etablert med gulv som våt sone - sluk i gulvet samt vegger i fuktsikre konstruksjoner (Betonggulv i tilstøtende rom samt murvegger).

Det er etablert vannbåren gulvarme i samtlige gulv i 1.etg.
Det er lagt ned varmesløyfer i gulv inne i hobbyrommet/lagerrommet i kjeller - dette er pr. dd ikke tilknyttet anlegget.

⚠ 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

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
230/3-faset inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter. Ingen kjente påbud.
- Kommentar:
Det forelå ikke samsvarserklæring for anlegget på befaringsdagen, men denne kan fremskaffes ved behov.

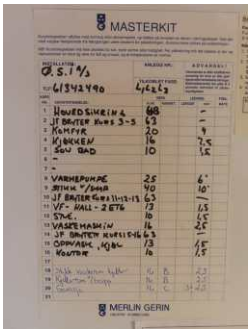
Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring kan fremskaffes ved behov av ansvarlig elektriker.

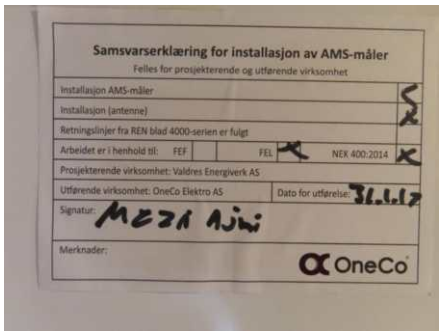
Se ovenstående.



Sikringsskap på teknisk rom i kjeller.



Kursfortegnelse.



Samsvarserklæring fjernavleser.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utgravd, drenert og oppkultet byggegrube med frostsikre stein og kultmasser ned til fast fjell.
- Kommentar:
Det er fremvist billeddokumentasjon av samtlige grunnarbeider, hvor disse viser at boligen ble etablert til fast grunn/fjell, hvor fundamenter er etablert til frostsikre og drenerende kult og steinmasser.

Tilstandsgrad er ikke gitt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet er av tradisjonell type fra byggeåret. Verken synlige komponenter over bakkenivå eller boligens interiør viste tegn til avvik eller feil. Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av dreneringssystemet krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon."

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/billeddokumentasjon og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder/tilstand.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenteringen er foretatt ved bruk av plasstøpt isolert og armert betongplate, murte kjellervegger,
støpte gulv i kjeller samt i hele I.etg.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.
Det er en naturlig kolle i terrenget hvor boligen er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og grunnforholdene er fast grunn/fjell med tillegg av drennerende stein- og kultmasser.
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 brosteinsbelagte arealer samt naturtomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.
- Kommentar:
Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.

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.

Tilstandsrapport

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 tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• 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.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og er et avvik fra gjeldende krav.

• Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.
- Kommentar:
Avvikspunktet med manglende takstige er i utgangspunktet satt til TG3 pga personsikkerhet, men satt ned til TG2 ut fra understående opplysninger fra feiervesenet.
Det opplyses fra feiervesenet at de i sine kontrollsystemer og internkontroll har tillatt at det kan unnlates å montere takstige i enkelte tilfeller på tak tekket med torv jfr. at stigetrinnene vil bli tilvokst med gress og at dette tilsier større fare for ferdsel i stigen.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

• Samsvarserklæring kan fremskaffes ved behov av ansvarlig elektriker.

• Det er ikke gitt noen form for pålegg med å utføre tiltak eller sikring i forbindelse med event. skredhendelser.
- Kommentar:
Ved event. nye bygningsmessige tiltak på eiendommen (søknadspliktige tiltak), skal det ihht gjeldende planbestemmelse dokumenteres tilstrekkelig trygghet før tiltak kan igangsettes, f.eks ved å hente inn eksterne skredanalyser mm.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje på 43 kvm utv. bruttoareal og ca 39 kvm innvendig bruksareal - Bygd 2008.

Bygget er utført med støpte platefundamenter til etablert/oppkultet terreng/byggegrube samt murt sokkel i lettklinker under samtlige yttervegger.

Forøvrig uisolerte bindingsverkskonstruksjoner med gipsplater som utv. vindsperre og vindavstiving.
Stående villmarksspanel som utv. kledning.
Saltakskonstruksjon bygd opp med selvbærende takstoler - ytre tekking med torv.
Takrenner i stål med nedløp/drypp til terreng.

Garasjen ses etablert som en dobbelgarasje med to stk biloppstillingsplasser med en større kjøreport.
Videre avsatt noe areal til lager og oppbevaring etter bakre del av bygget.

Isolert leddport med motor og styringsautomatikk.
Egen adkomstdør samt 2 stk enklere garasjevinduer.

Innlagt strøm for belysning og tekniske uttak.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

238 m²/238 m²

Enebolig: Stue m/trapp, 3 Soverom, Vindfang, Hall m/trapp, Gang, Kontor, Bad, Kjøkken, Spisestue, Stue, Lagerrom, Teknisk rom/vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brøtavegen 8 ,2966 SLIDRE				31-03-2025	3 800 000	**4 250 000**		4 250 000	**32 692**
	123 m²	2008	3 sov							
2	Skøravegen 48 ,2966 SLIDRE				11-05-2022	3 750 000	**4 450 000**		4 450 000	**22 139**
	201 m²	1994	4 sov							
3	Grefsrudvegen 52 ,2960 RØN				01-10-2026	3 650 000	**3 650 000**		3 650 000	**21 988**
	0 m²	2022	2 sov							
4	Slettebakke 1 ,2967 LOMEN				25-08-2026	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**18 132**
	0 m²	1977	4 sov							
5	Tyinvegen 3014 ,2967 LOMEN				16-06-2026	3 350 000	**4 200 000**		4 200 000	**16 733**
	0 m²	1980	4 sov							
6	Ellestadvegen 198 ,2967 LOMEN				24-08-2026	2 990 000	**3 300 000**		3 300 000	**15 714**
	0 m²	1983	4 sov							
7	Øvre Plassen 6 ,2966 SLIDRE				26-03-2020	3 990 000	**4 300 000**		4 300 000	**14 286**
	301 m²	2008	5 sov							
8	Elgfaret 12 ,2966 SLIDRE				14-01-2024	2 700 000	**2 400 000**		2 400 000	**13 636**
	176 m²	1978	3 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**30 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 330 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	55 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**310 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 360 000**

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.		300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

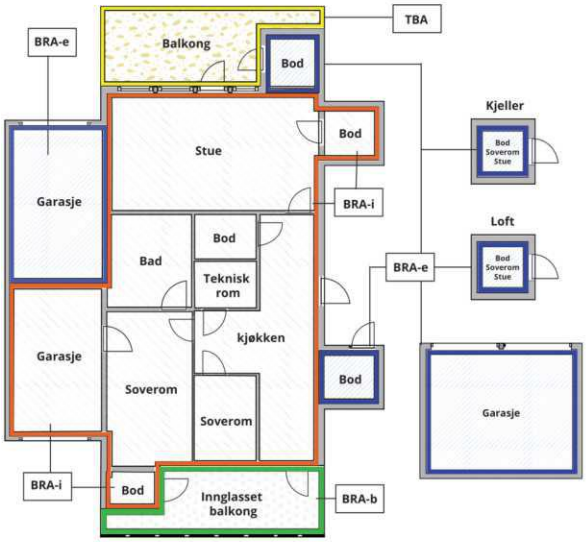
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	47			47	
1. Etasje	147			147	45
Kjeller	44			44	
SUM	**238**				**45**
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue m/trapp, soverom		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, kontor, bad, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Lagerrom, teknisk rom/vaskerom		

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet ca 45 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 12 kvm inngangsparti, hvorav 8 kvm som overbygd og 4 kvm som åpent areal.
- 21 kvm gavlterrasse, hvorav 15 kvm som overbygd og 6 kvm som åpent areal.
- 12 kvm åpent terrasse/verandaareal ut for nedre langside av stue.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 45 kvm.

I tillegg til ovenstående definerte arealer er det samlet ca 30 kvm brosteinsbelagte arealer i forbindelse med adkomsten fra garasje frem til inngangspartiet samt alt areal mellom bolig og garasje.

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: Sluttførelse av noe mindre tiltak (Montering av vannbrettbeslag og innpussing/omramming av vinduer i kjellerplanet)

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			

SUM BRA	39

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger registrert i kommunale saksarkiver samsvarer ikke med faktisk bygd jfr. at garasjen er bygd 6 kvm mindre enn opprinnelig omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
19.8.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Jon Terje Rying	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	44	149		0	1600.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Plassen 9

Hjemmelshaver

Rying Jon Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Taksert eiendom har adresse Øvre Plassen 9, og ligger i etablert boligområde med kort vei til Slidre sentrum med service og aktivitetstilbud samt dagligvare mm.
Videre er det her barne- og ungdomsskole, barnehagetilbud og idrettsanlegg mm.
Gangavstand til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei.
- Kommentar:
Veiadkomsten forutsettes å være sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1600,3 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som en veletablert tomt for påstående bebyggelse med gruset adkomstvei, snu- og parkeringsarealer.
Forøvrig etablerte arealer med brostein i forbindelse med inngangssiden mm samt grøntarealer med plener og bed etter nedre langside samt ut for stuegavl, -dels noe mindre partier med stedlig vegetasjon.
Eiendommen grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

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

Konsesjonsplikt

Vestre Slidre kommune har vedtatt nedsatt konsesjonsgrense (0-konsesjon) for boligeiendommer. Ved salg til kjøpere uten lovbestemt unntak utløses som hovedregel boplikt, noe som innebærer at eiendommen skal benyttes som fast bolig. Bruk som fritidseiendom med kun sporadisk opphold er derfor ikke tillatt uten nødvendig tillatelse fra kommunen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	21.10.2026	

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.: 44 Bnr.: 149 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Øvre Plassen 9
Gatenr:	1024
Kommune:	VESTRE SLIDRE
Postkrets:	2966 SLIDRE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:21.09.2026 kl. 14.28

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

2002/3756-1/21 03.09.2002	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 94 000 Omsetningstype: Fritt salg RYING JON TERJE F.NR:

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.

2015/1109936-1/200 27.11.2015	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 1 500 000 Panthaver: LANDKREDITT BANK AS

ORG.NR: 980 374 181
Panthaver: LANDKREDITT BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 996 225 127
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/613636-1/200 03.06.2026 10:09 ** MASSETRANSPORT

FRA: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980 374 181
TIL: LANDKREDITT BANK AS
ORG.NR: 980 374 181
TIL: LANDKREDITT BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 996 225 127
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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1988/1816-1/21 22.04.1988 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3452 GNR: 44 BNR: 17

2020/507129-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0543 GNR: 44 BNR: 149

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71260154
Addresse	Øvre Plassen 9		
Postnr.	2966	Sted	SLIDRE
Selgers navn	Jon Terje Rying		
Selgers navn	Janne G Bendiksen Opheim		

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

Når kjøpte du boligen?

04/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

22

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

1365711

Våtrom

Initialer selger:
J T
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Initialer selger:
J T
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

noen sprekkdannelser i det ytterste pusset av mur pga støpt dekke lagt på lekamur.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av sirkulasjonspumpe og sjuntventil på varmepumpe

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:

Faktura fra fagmann

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

Påsetting av wire og stramming av torsjonsfjær til garasjeport

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:

Jon Terje Rying

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vestre Slidre kommune

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

Beskrivelse:

Mye av grunnmursarbeidet og oppsetting av lafta har jeg gjort selv med god hjelp av min svigerfar og svigerbestefar som begge er faglærte tømrere.

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 21.10.2026

Signert av *Jon Terje Rying*

Signert av *Janne G Bendiksen Opheim*

Initialer selger:
J T
J G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Retur:
Varmepumpe Spesialisten AS
Tyinvegen 3170
2967 LOMEN

VARMEPUMPE SPESIALISTEN AS
Solenergi, Varmepumper og Kuldeteknikk
97413560
www.vpspes.com

Jon Terje Rying
Oppheimsvegen 28
2960 RØN

Forfallsdato	06.04.2025
Kontonr.	2153 30 83746
Å betale	17 122,00

Fakturanr.	10592
Dato	23.03.2025
Kundenr.	10002

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

FAKTURA

Vi takker for oppdraget!

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Rabatt	Sum
Servicetimer Feilsøking, sirkulering, bytte av pumpe og ventil	920,00	3,5	25 %	10 %	3 622,50
Pumpe og shuntventil	10 800,00	1	25 %	0 %	13 500,00

Fortsetter på neste side

Kvittering

Innbetalt til konto
2153 30 83746

Beløp
17.122,00

Betalerens kontonummer

Betalingsinformasjon
Fakturanr: 10592
Kundenr: 10002

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

GIRO

Betalings-frist
06.04.2025

Underskrift ved girering
Kan ikke benyttes som brevgiro

Betalt av
Jon Terje Rying
Oppheimsvegen 28

2960 RØN

Betalt til
Varmepumpe Spesialisten AS
Tyinvegen 3170

2967 LOMEN

Belast konto

Kvittering tilbake

H

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto
	17 122	00	2153 30 83746

FAKTURA

Forfallsdato	**06.04.2025**
Kontonr.	**2153 30 83746**
Å betale	**17 122,00**

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Mva	Rabatt	Sum
Øreavrunding	-0,50	1	0 %		-0,50

Total rabatt: 322,00

Netto	13 697,50
Mva	3 424,50
Å betale	17 122,00

Alle beløp er oppgitt i NOK

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

Tiltakshaver (navn, adresse)	Ansvarlig søker (navn, adresse)
Jon Terje Rying Oppheimsvegen 28 2960 Røn	Takstkontoret Valdres AS Jernbanevegen 17A 2900 Fagernes

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øvre Plassen 9	44	149		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn
Gbnr. 44/149 - Vedtak om ferdigattest - Bustad

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saker
Tenesteleiar PTMS		Saksnr.
Byggeløyve	18.07.2003	124/03
Ferdigattest	13.10.2026	254/26

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
12.10.2026	Ans. søker

Merknader

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.

Vedtaket om ferdigattest er gjort med delegert mynde frå kommunestyret.

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av søknaden om ferdigattest. Kommunen har ikkje fått opplyst om endringar i forhold til den godkjende dokumentasjonen for tiltaket. Vi legg derfor til grunn at tiltaket er utført i samsvar med vilkåra i byggeløyvet og reguleringsføresegna som gjeld for planområdet.

Ferdigattesten stadfestar at tiltaket er gjennomført i tråd med byggeløyvet frå kommunen.

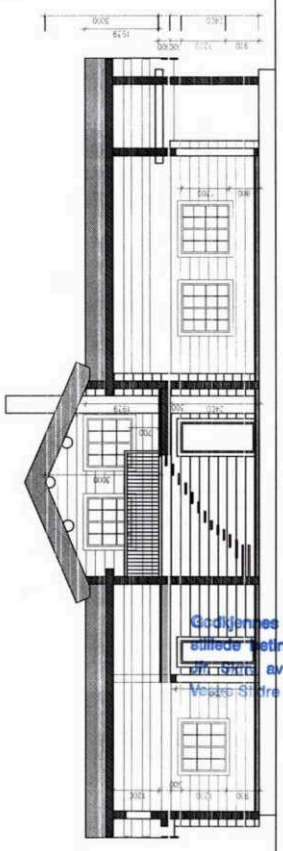
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Slidre	13.10.2026	Lars Glorvigen Nybråten - byggesaksbehandlar Dokumentet er elektronisk godkjent og sendt utan underskrift.

KOPI SENDT TIL ORIENTERING

Formannskapet		

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

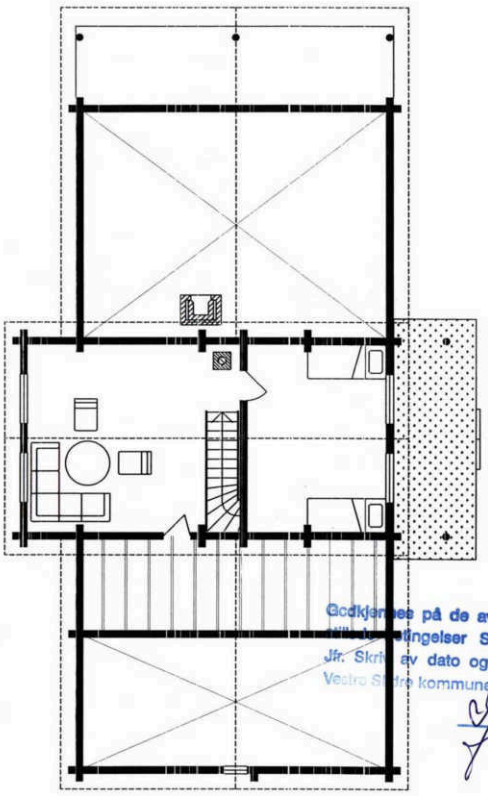


M 1:100
2002.12.14

Godkjennes på de av kommunen
stillede betingelser Sak nr. F - 124/03
Jfr. søkn. av dato og anm. på tegning
Vestre Slidre kommune den. 18.7.2003

Enhetsjef LNT

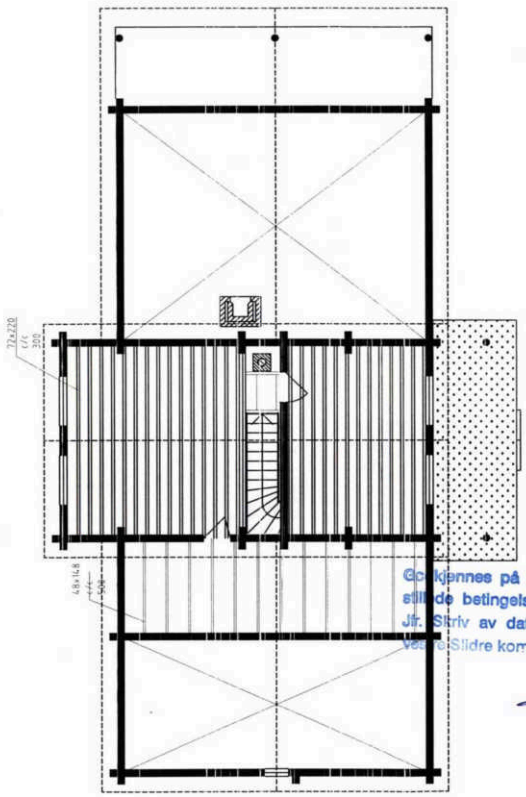
II. floor plan M 1:100



Godkjennes på de av kommunen
tillagte endringer Sak nr. F - 12/03
Jfr. Skriv av dato og anm. på tegning
Vestre Slidre kommune den 8.7.2003
Bjørgulf Lint

Malmens plass i midten av
(mangler) plass i midten av

II Bod plan M 1:100

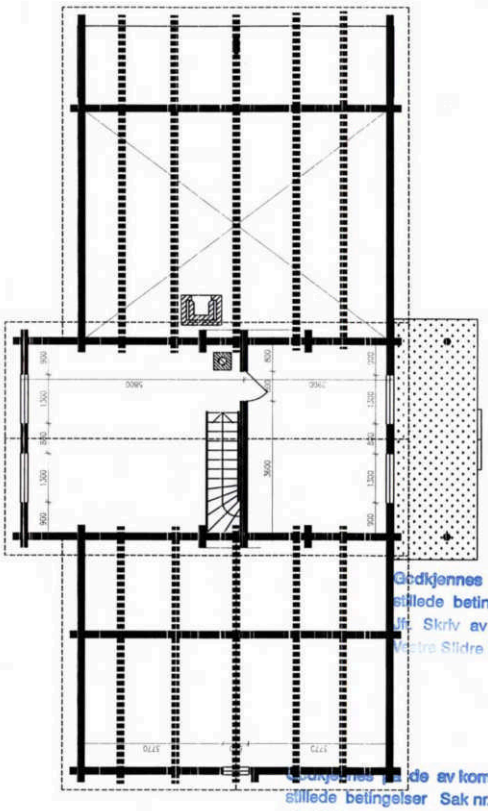


Godkjennes på de av kommunen stillede betingelser Sak nr. F-124/03
Jfr. Skriv av dato og anm. på tegning
Vestre Slidre kommune den. 18.7. 2003

Elektrisk LNS

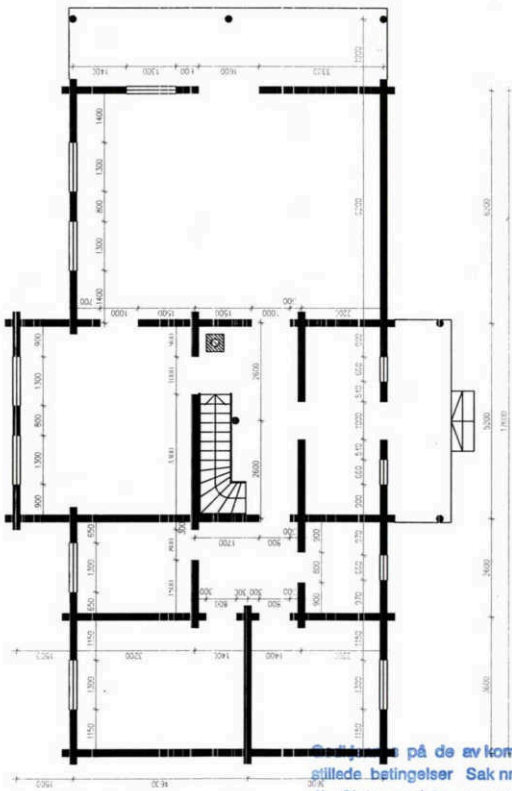
Maximoya sekkeli tekniske rådgivning

II Rod plan M 1:100



Godkjennes på de av kommunen
stillede betingelser Sak nr.....
Jfr. Skriv av dato og anm. på teg
Vestre Slidre kommune den.....20

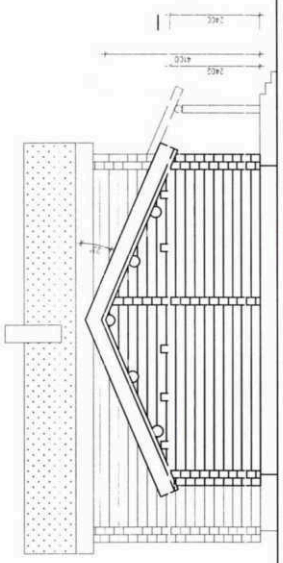
Godkjennes på de av kommunen
stillede betingelser Sak nr. F-124/03
Jfr. Skriv av dato og anm. på tegning
Vestre Slidre kommune den. 18.7.....2003



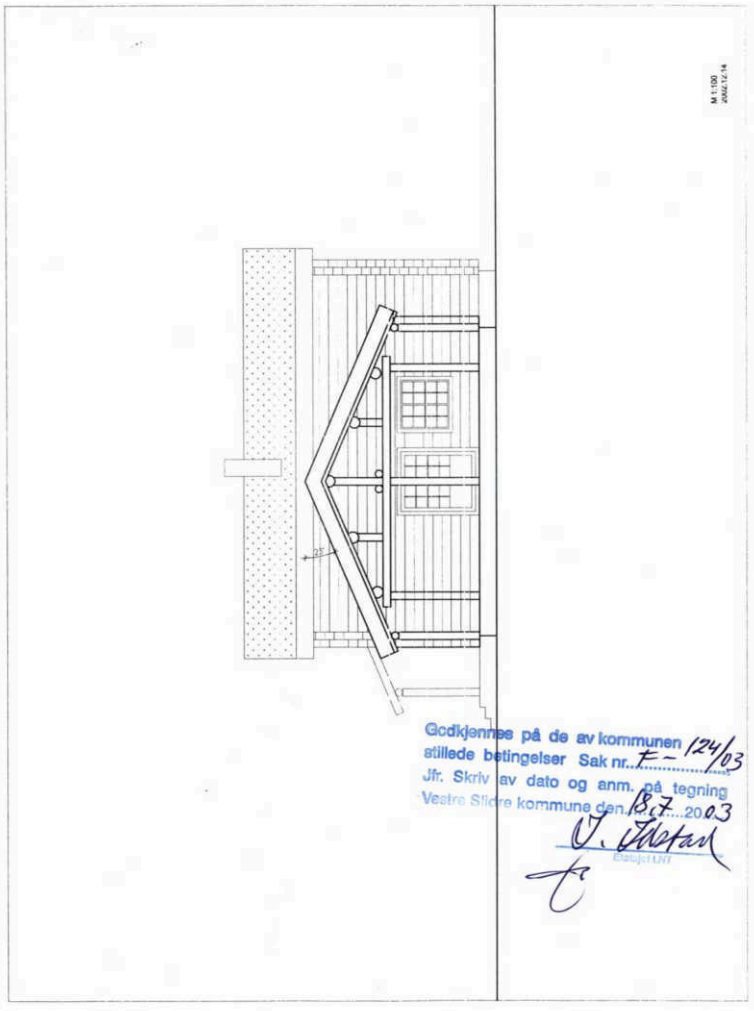
I 1 floor plan M 1:100
2002.12.14

Godkjent på de av kommunen stillede betingelser Sak nr. F-124/03
Jfr. Skriv av dato og anm. på tegning
Vestre Slidre kommune den 18.7.2003

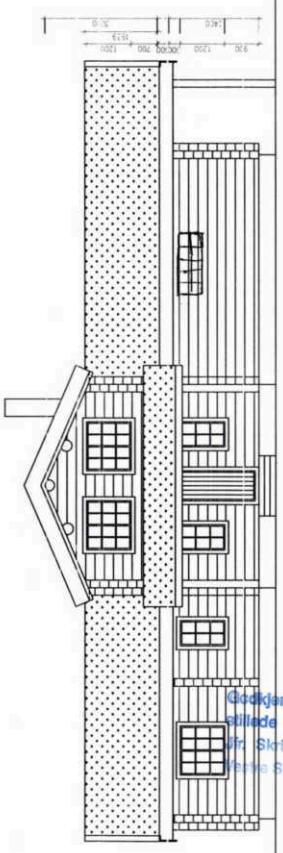
M 1:100
2002.12.14



Godkjennes på de av kommunen stillede betingelser Sak nr. E - 124/03
Jfr. Skriv av dato og anm. på tegning
Vestre Slidre kommune den 18.7 20.03

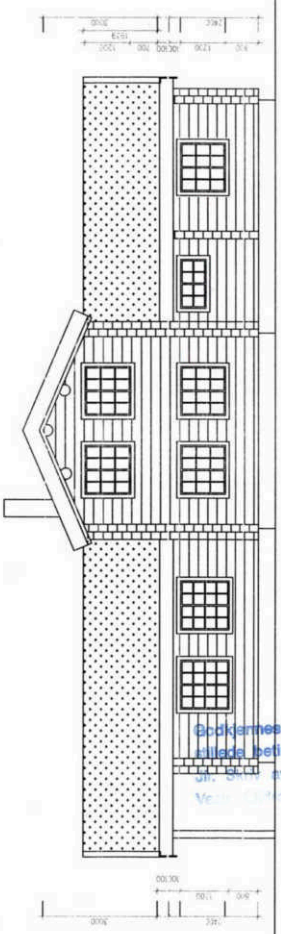


Godkjennes på de av kommunen stillede betingelser Sak nr. F- 124/03
Jfr. Skriv av dato og anm. på tegning
Vestre Slidre kommune den 18.7 2003
Bestyrer



M 1:100
ARK/1:X 14

Godkjennes på de av kommunen stillede betingelser Sak nr. F-124/03
Jfr. Skriv av dato og anm. på tegning
Vestre Slidre kommune den 18.7 2003

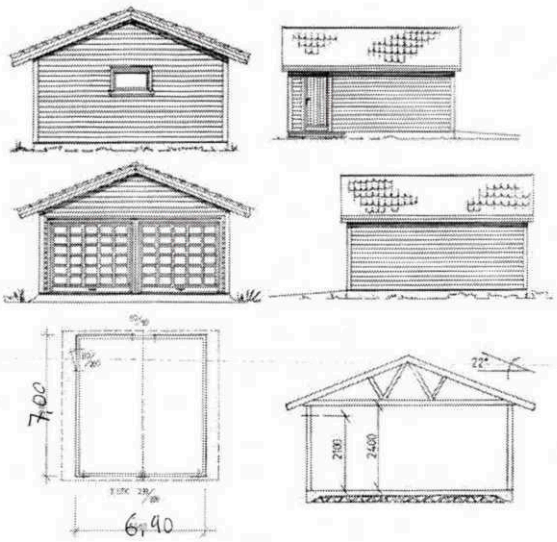


M 1:100
2002.12.14

Godkjennes på de av kommunen stillede betingelser Sak nr. F- 124/03
Jfr. Situasjonsplan av dato og anm. på tegning
Vedtatt i kommune den 18.7.2003

Eanjá LNT

E1



Gras på taket

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	44	**Bruksnr.**	149	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE								

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

Plantyper uten treff

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

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** 1 600 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #3 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 600 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

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.

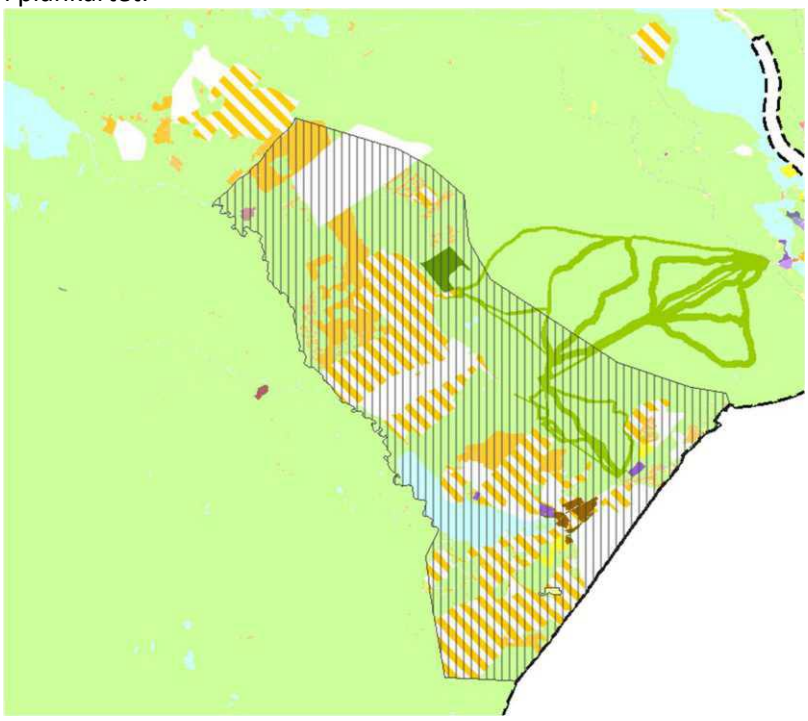


Fig: Bestemmelsesområde #1 vist med skravur.

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.

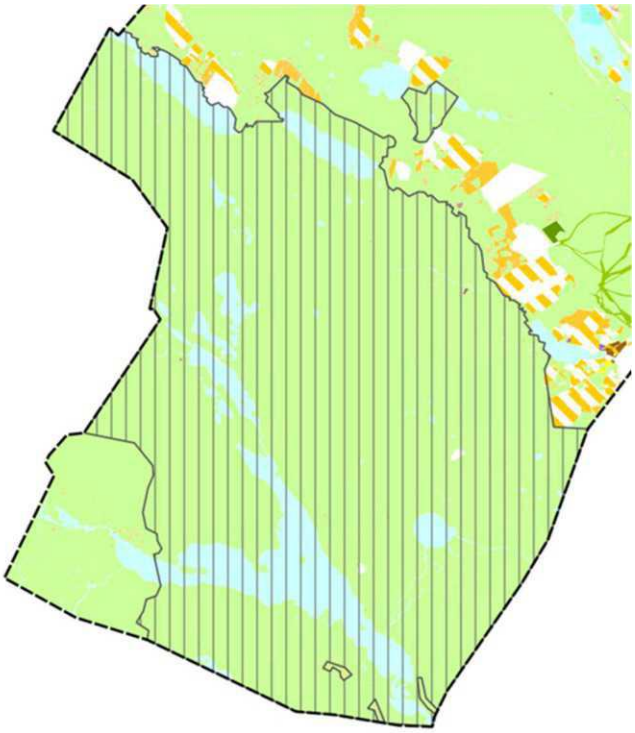


Fig: Bestemmelsesområde #2 vist med skravur.

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.

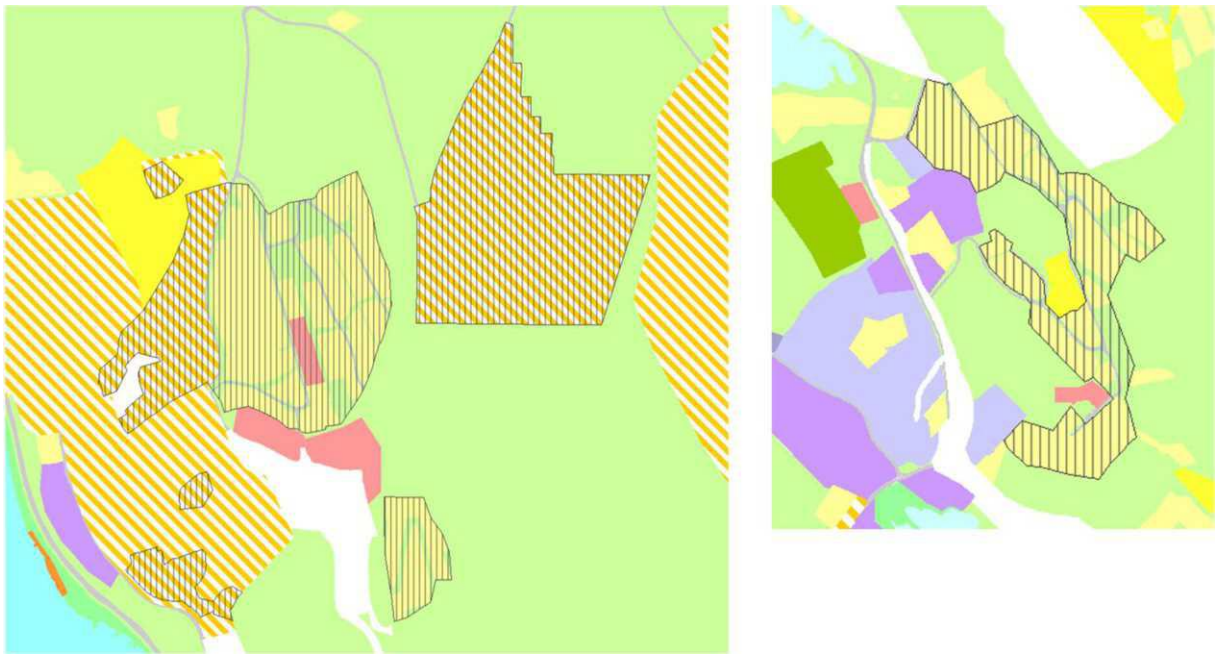


Fig: Bestemmelsesområda #3 vist med skravur. Slidre tv., Røn th. På Vaset gjeld sonen for bustadene ved Stubbesetvegen.

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.

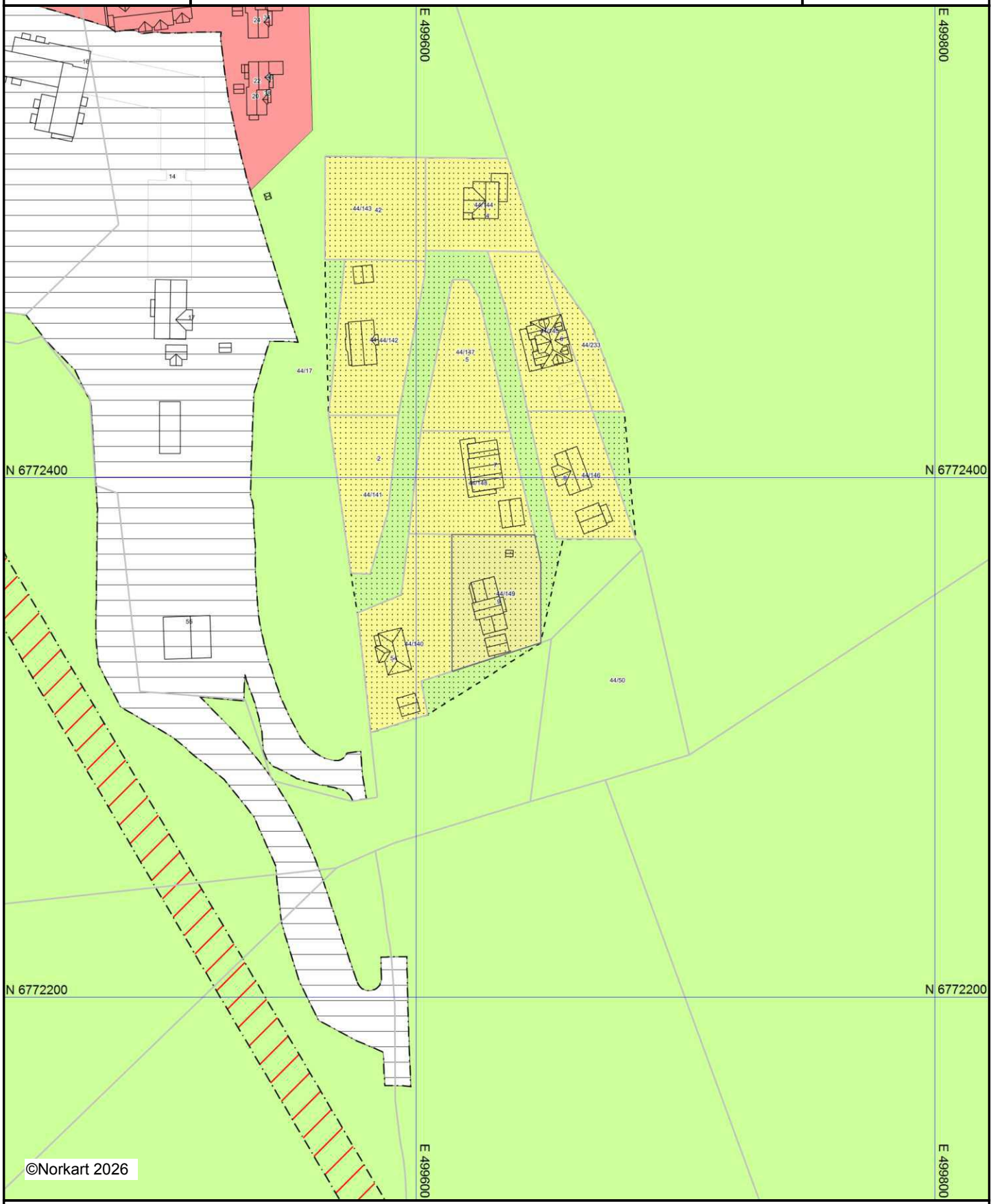
Vestre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 44/149
Adresse: Øvre Plassen 9
Dato: 21.09.2026
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-

Boligbebyggelse - eksisterende

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Detaljeringgrense

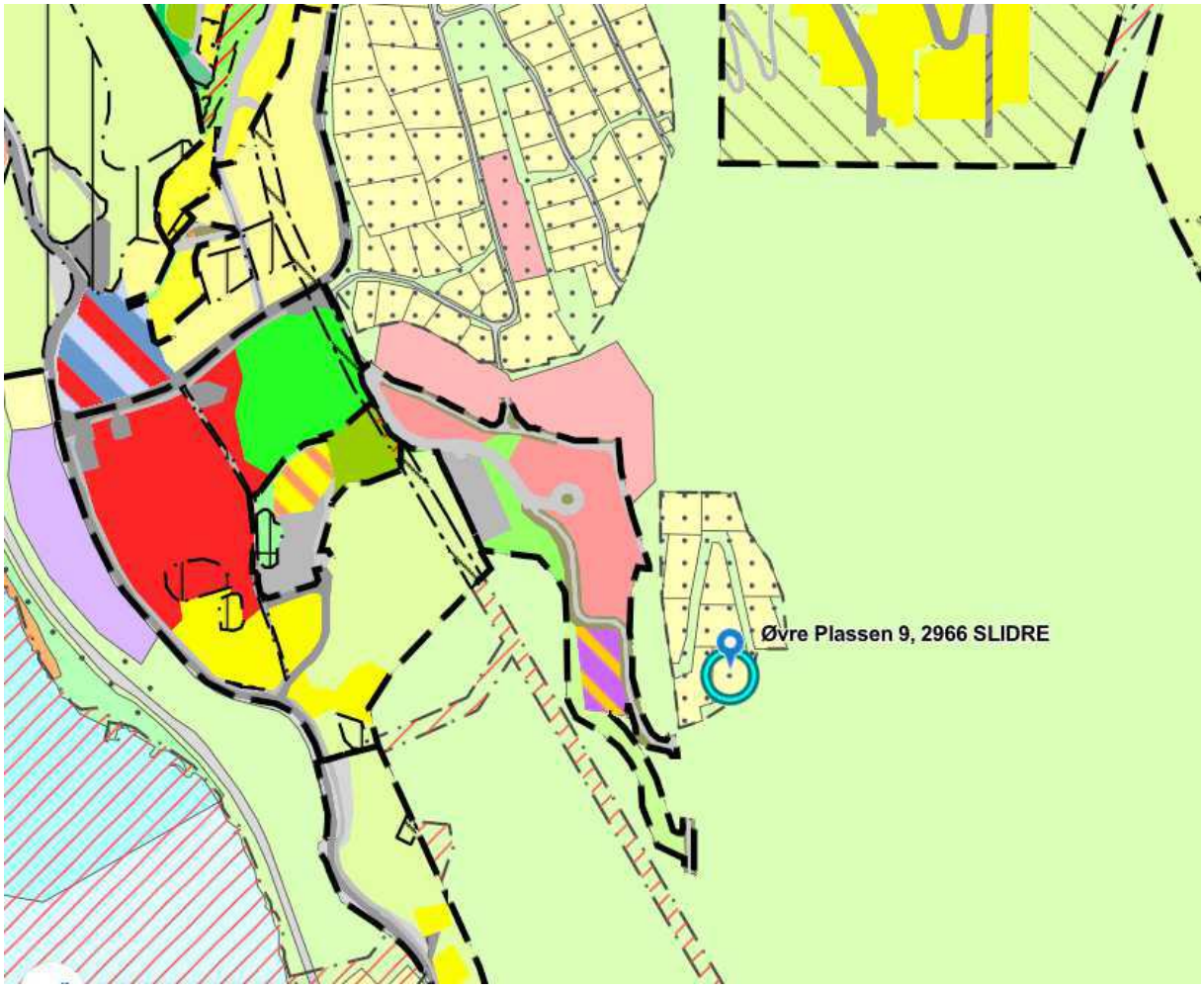
Bestemmelsegrense

Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål


Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE

Områdeanalyse

Eiendom	3452 44/149		
Utskriftsdato	21.09.2026	**Antall datasett**	98

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.

11 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- 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
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- 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
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.09.2026



Om datasettet

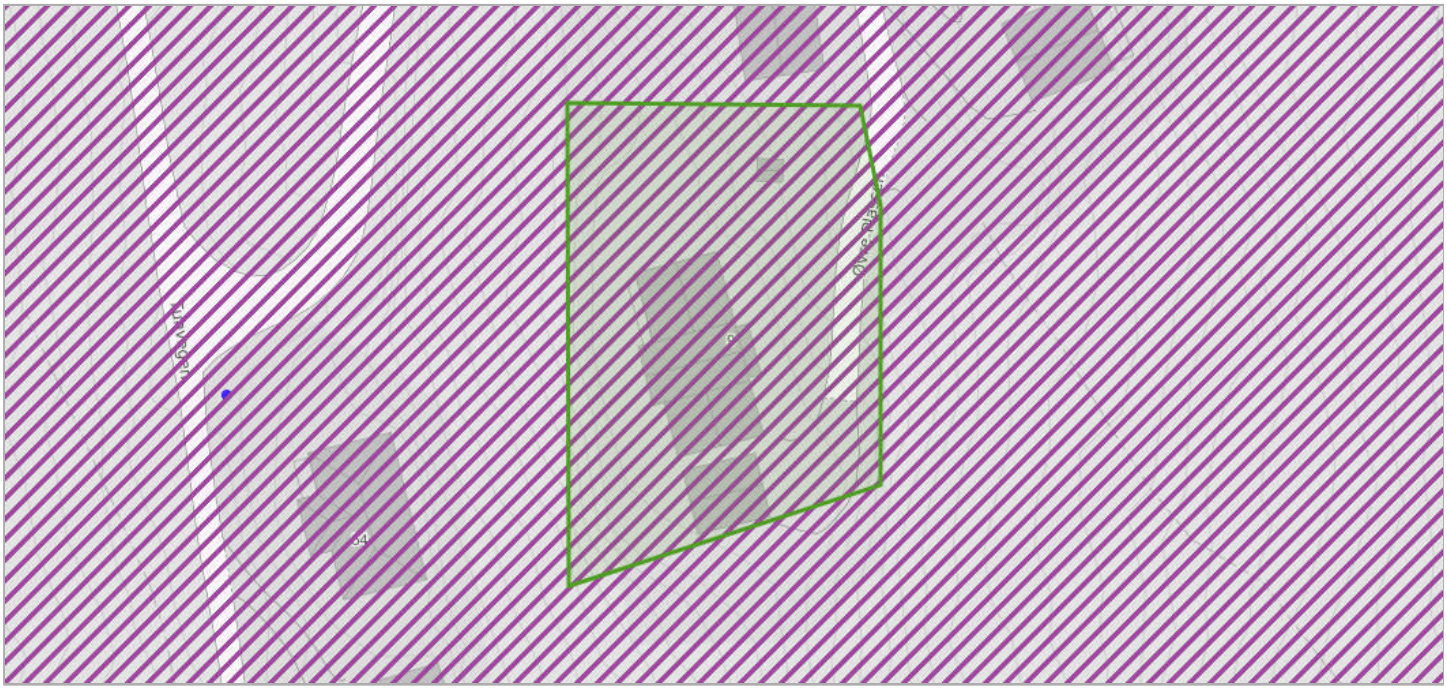
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

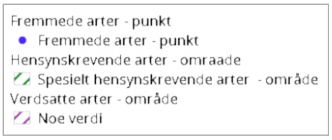
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Hensynskrevende arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Gråspett	Fugler	1	noeVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=8.985495_61.08947_4591)
Grønnspett	Fugler	1	noeVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=8.985495_61.08947_4593)
Svartspett	Fugler	1	noeVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=8.985495_61.08947_4582)

Verdsatte arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Gråspett	Fugler	1	noeVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=8.985495_61.08947_4591)
Grønnspett	Fugler	1	noeVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=8.985495_61.08947_4593)
Svartspett	Fugler	1	noeVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=8.985495_61.08947_4582)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

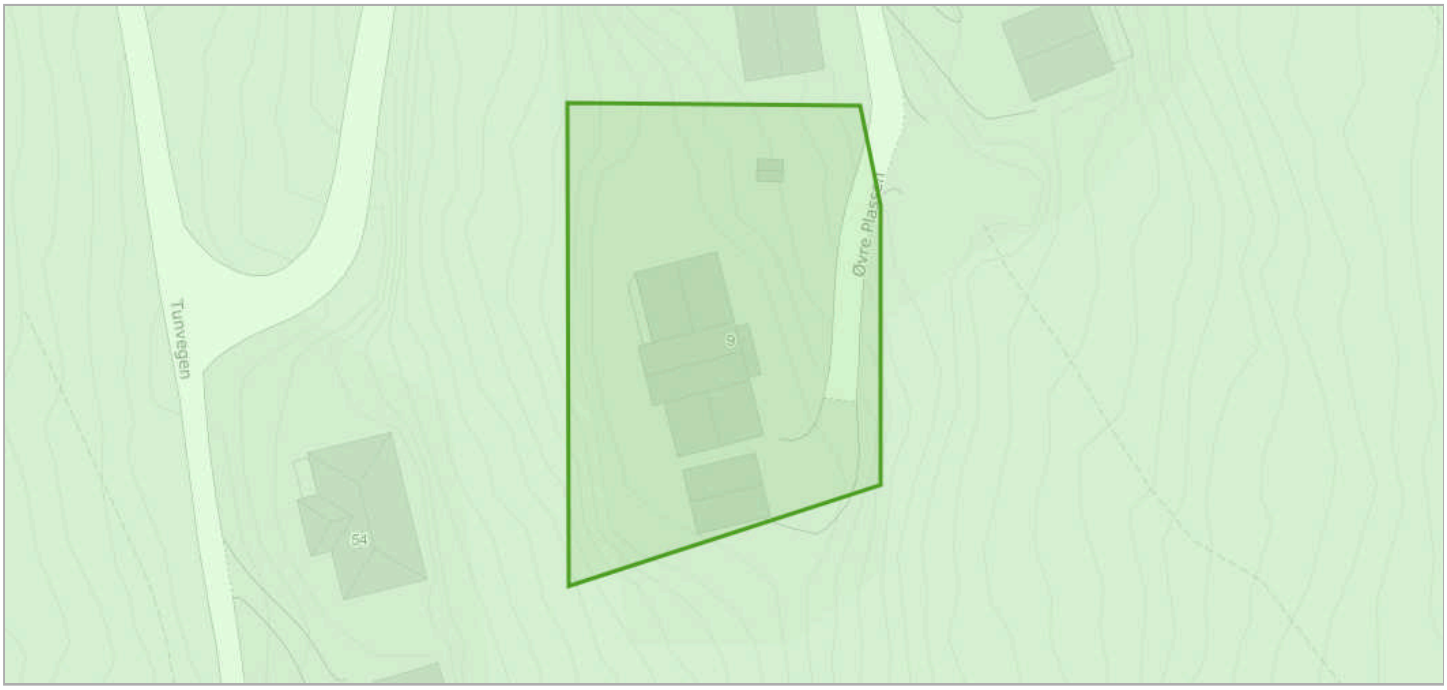
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

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

Objekter

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

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	15.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026

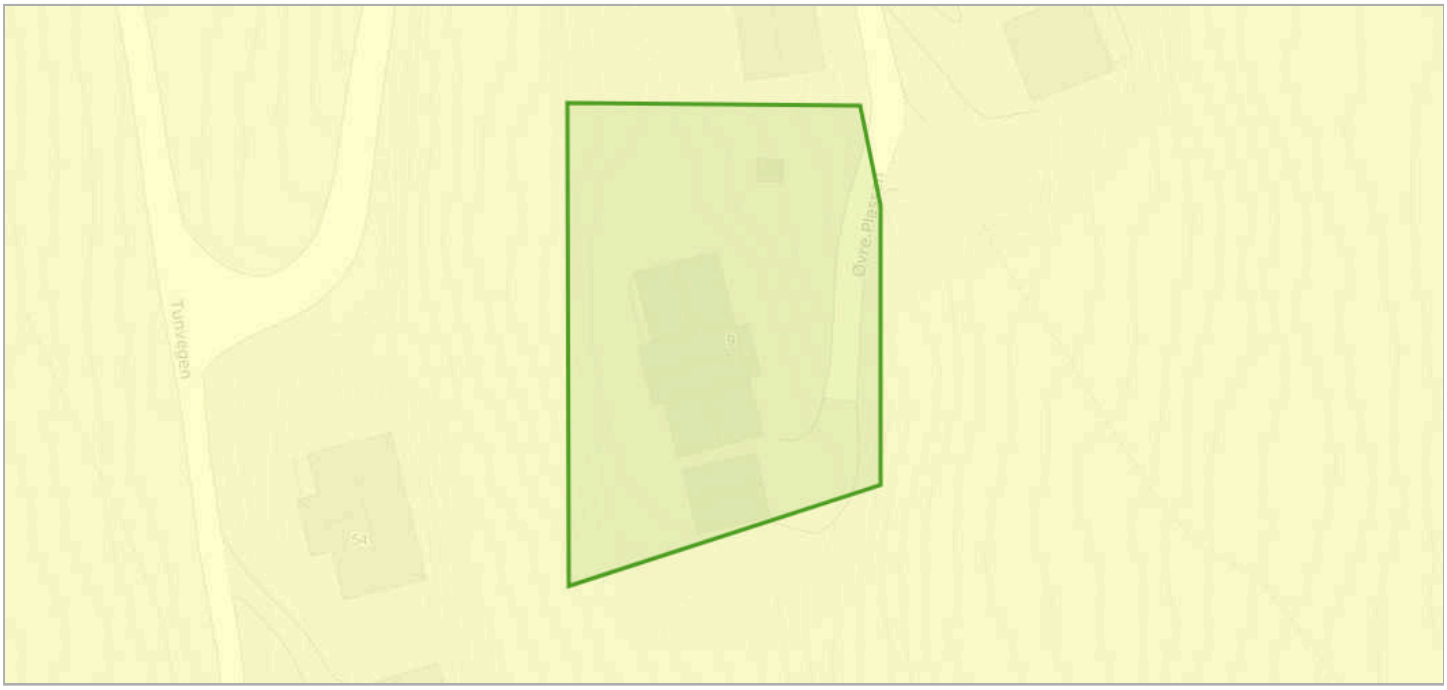


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Røn Øst	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2019

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

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

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Bonitet furu
- B14

Bonitet gran
- B14

Bonitet lauv
- B14

Høyde
- 100 - 120 dm
- 140 - 160 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Furudominert

Volum med bark
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

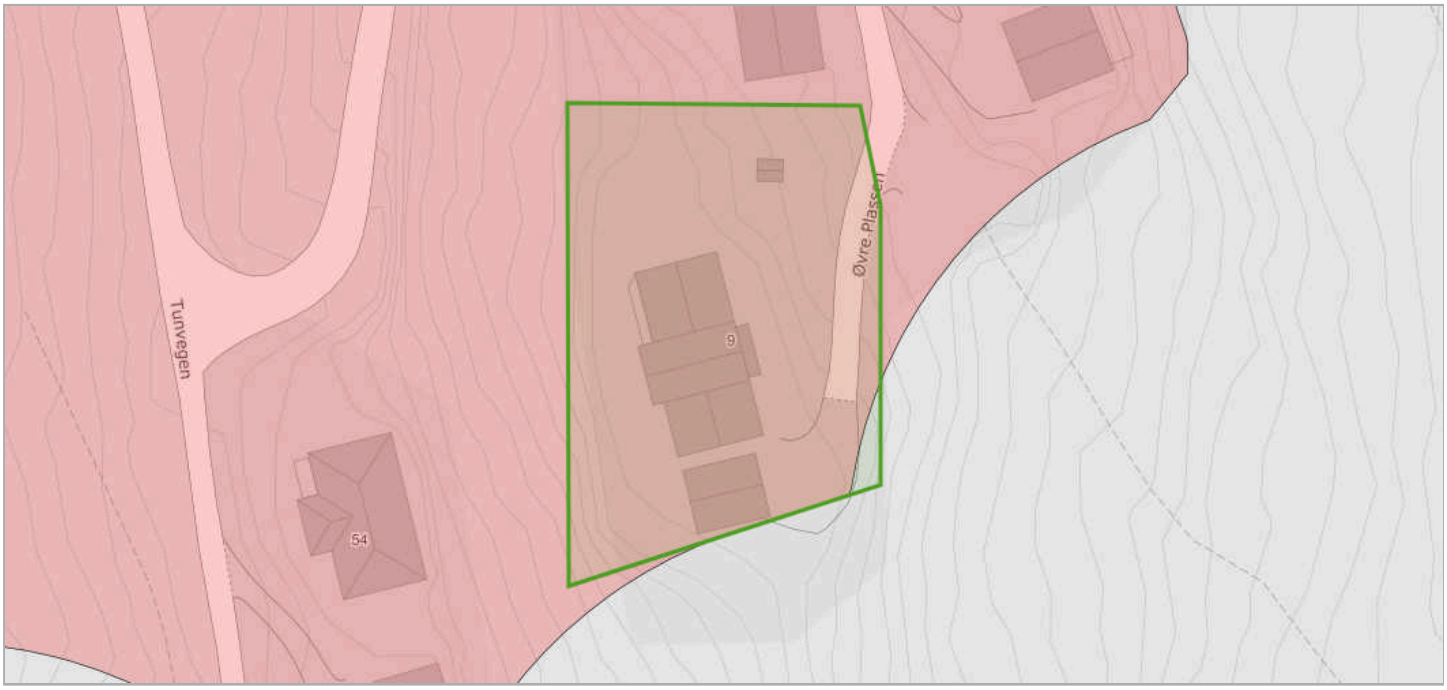
Volum uten bark
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
23	6	12	13	12	2019	104	2	OST_2019_0	30	25

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	21.09.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1722	Slidre	301	0.468386028127336

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SLIDREFJORD	Fossheimfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Privatveg
Privatveg

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

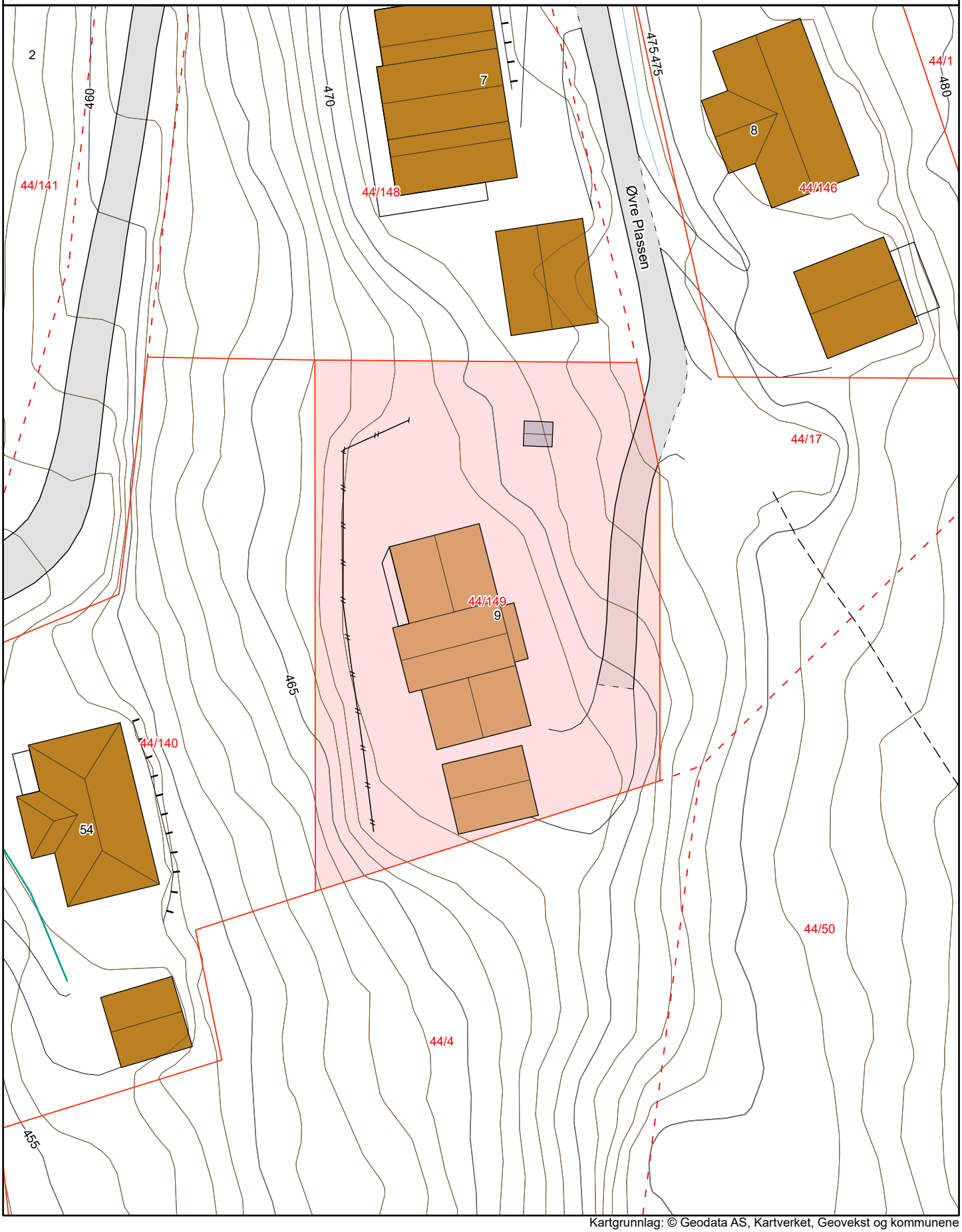
Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	1024

Oversiktskart

Adresse: **Øvre Plassen 9, 2966 Slidre**
Gnr/Bnr: **3452/44/149/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1600 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

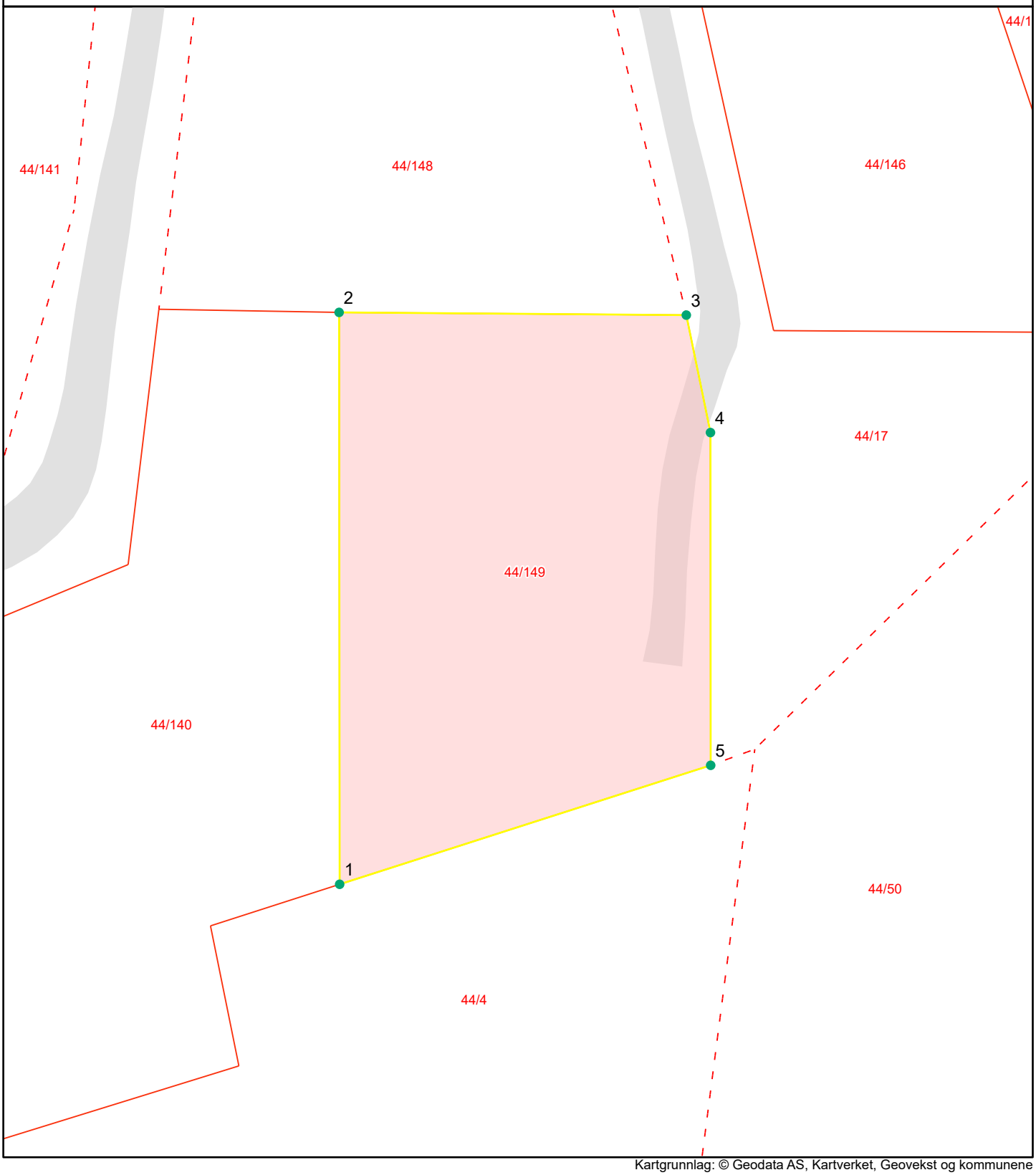
Adresse: **Øvre Plassen 9, 2966 Slidre**
Gnr/bnr: **3452/44/149/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1600 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.09.2026

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.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1600 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6772325.5	499613.81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	52.75	0
2	6772378.18	499613.76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	32.08	0
3	6772377.93	499645.8	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	11.06	0
4	6772367.11	499648.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	30.69	0
5	6772336.46	499648.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	36	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.09.2026 15:11

Eiendom 3452-44/149 Tomt nr.10

Bruksnavn	Tomt nr.10				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	28.03.1988	Andel	
Kommunenr	3452	Oppgitt areal	1601,6 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	44	Beregnet areal	1600,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	149	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øvre Plassen 9	2966 Slidre	Slidre	Slidre	Slidre

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.03.1988	Kart- og delingsforretning	3452-44/149	Mottaker	1601,6
		3452-44/17	Avgiver	-1601,6
01.01.2020	Omnummerering	3452-44/149	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	24805026			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	23.04.2008	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	30.12.2023	Areal, annet (bruk/brutto)	45/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	45/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	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	45/0	45/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	15428066			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	21.07.2003	Areal, bolig (bruk/brutto)	237/0	Avløp	
Tatt i bruk	14.07.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	237/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	160/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	193	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	146/0	0/0	146/0
H02	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0
K01	Kjelleretasje	0	44/0	0/0	44/0

Vestre Slidre kommune

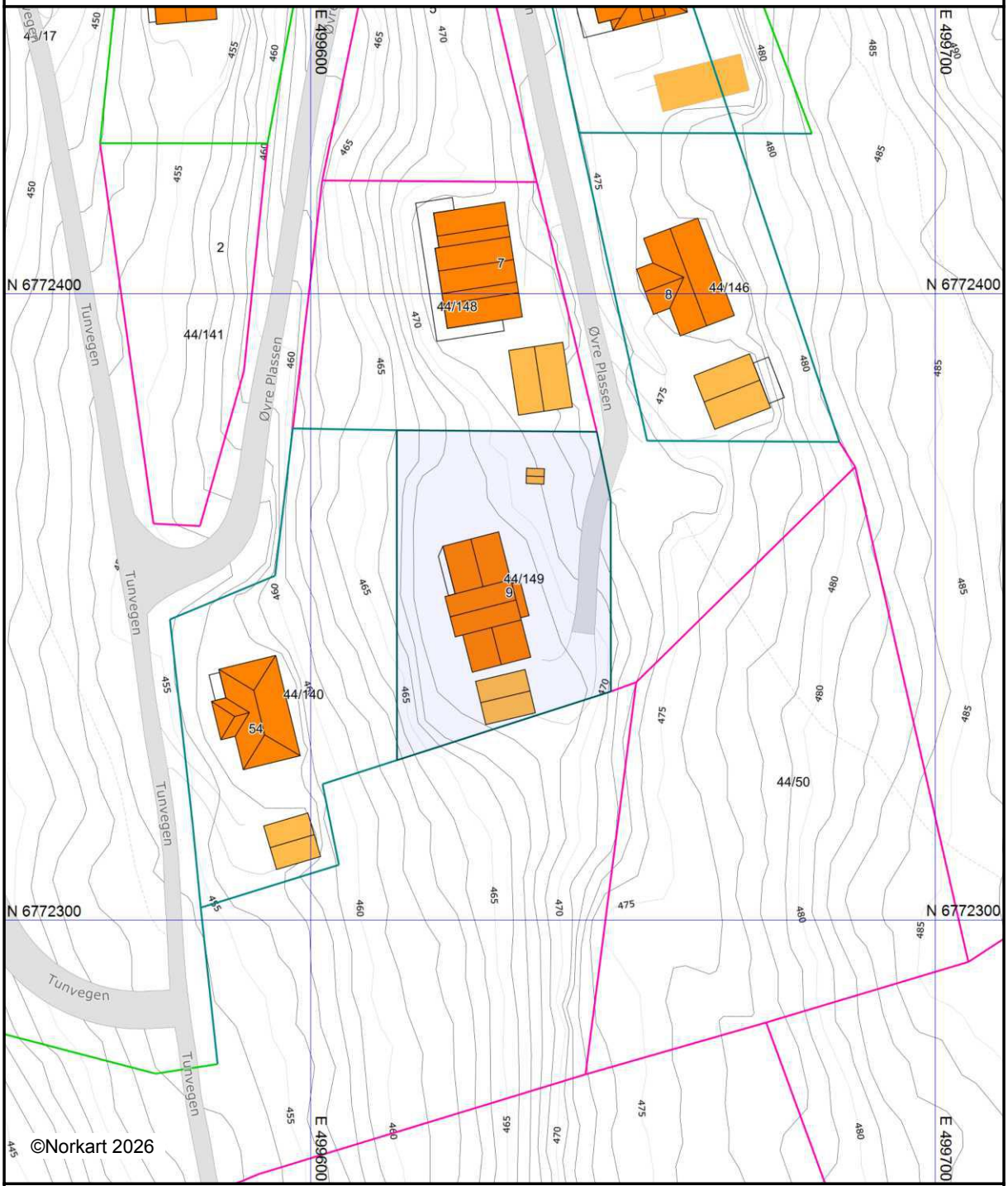
Grunnkart

Eigedom: 44/149
Adresse: Øvre Plassen 9
Dato: 21.09.2026
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: 21.09.2026

Oversiktskart for eiendom 3452 - 44/149//



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 av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.09.2026 15:11

Eiendom 3452-44/149

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Øvre Plassen 9	2966 Slidre

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Rying Jon Terje Oppheimsvegen 28 2960 Røn	040875	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Rying Jon Terje Oppheimsvegen 28 2960 Røn	040875	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Utskriftsdato: 21.09.2026

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.**	44	**Bruksnr.**	149	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	185804699	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	15428066	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Oppholdsrom	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
20.02.2024	Tilsyn	30.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 185804699

BruksenhetId	185810159	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	24805026	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 185810159.

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 Slidre kommune

Heilt naturleg - ekta vare!

VESTRE SLIDRE KOMMUNE
ØKONOMIAVDELINGA

2966 SLIDRE

FAKTURA

RYING JON TERJE
OPPHEIMSVEGEN 28
2960 RØN

Fakturanummer	1210949
Kundenummer	14571
Fakturadato	14.09.2026
Forfallsdato	**30.09.2026**
Bankkonto	**2153 07 12556**
KID	**00014571001000540**
Fakturabeløp NOK	**8889,02**

Utsteder	Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer	961382157MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	61345000
Deres ref.	

Eiendom 44/149/0/0/1 - Øvre Plassen 9
Eier RYING JON TERJE

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
TILSYN/FEIEGEBBUSTAD	1,00	stk	703,00	1/1	010726-311226	351,50	
RENOVASJON BUSTAD	1,00	stk	3237,00	1/1	010726-311226	1618,50	25%
EIGEDOMSSKATT BUSTAD	2519412,00	Prom	2,00	1/1	010726-311226	2519,00	
ABONNEMENT VATN - BUSTAD	1,00	stk	2752,00	1/1	010726-311226	1376,00	15%
AKONTO VATN	6,00	m3	47,00	1/1	010726-311226	141,00	15%
ABONNEMENT AVLØP - BUSTAD	1,00	stk	3596,50	1/1	010726-311226	1798,25	15%
AKONTO AVLØP	6,00	m3	53,00	1/1	010726-311226	159,00	15%

	Netto	**7963,25**
Grunnlag MVA middel sats: 3474,25, MVA: 521,14	**MVA**	**925,77**
Grunnlag MVA høy sats: 1618,50, MVA: 404,63	**Øreavrunding**	**0,00**
	Å betale NOK	**8889,02**

Purregebyr og renter etter gjeldende satsar.
telefon: 61 34 50 00 post@vestre-slidre.kommune.no

IBAN NO8421530712556 BIC VESLNO21XXX eFakturareferanse 00014571 AvtaleGiroreferanse 00014571001000540

Vestre Slidre kommune

Heilt naturleg - ekta vare!

VESTRE SLIDRE KOMMUNE
ØKONOMIAVDELINGA

2966 SLIDRE

FAKTURA

RYING JON TERJE
ØVRE PLASSEN 9
2966 SLIDRE

Fakturanummer	1203818
Kundenummer	14571
Fakturadato	16.02.2026
Forfallsdato	**28.02.2026**
Bankkonto	**2153 07 12556**
KID	**00014571001000524**
Fakturabeløp NOK	**8190,14**

Utsteder	Kommunale avgifter
Organisasjonsnummer	961382157MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	61345000
Deres ref.	

Eiendom 44/149/0/0/1 - Øvre Plassen 9
Eier RYING JON TERJE

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
TILSYN/FEIEGEBBUSTAD	1,00	stk	703,00	1/1	010126-300626	351,50	
RENOVASJON BUSTAD	1,00	stk	3237,00	1/1	010126-300626	1618,50	25%
VATN, ÅRSOPPGJER	3,00	m3	37,60	1/1	010125-300625	112,80	25%
VATN, INNBET.FORSKOT	-6,50	m3	37,60	1/1	010125-300625	-244,40	25%
AVLØP, ÅRSOPPGJER	3,00	m3	45,60	1/1	010125-300625	136,80	25%
AVLØP,INNBET.FORSKOT	-6,50	m3	45,60	1/1	010125-300625	-296,40	25%
EIGEDOMSSKATT BUSTAD	2519412,00	Prom	2,00	1/1	010126-300626	2519,00	
ABONNEMENT VATN - BUSTAD	1,00	stk	2752,00	1/1	010126-300626	1376,00	15%
AKONTO VATN	6,00	m3	47,00	1/1	010126-300626	141,00	15%
ÅRSOPPGJØR VATN	3,00	m3	37,60	1/1	010725-311225	112,80	15%
INNBET.FORSKOTT VATN BUSTAD	-6,50	m3	37,60	1/1	010725-311225	-244,40	15%
ABONNEMENT AVLØP - BUSTAD	1,00	stk	3596,50	1/1	010126-300626	1798,25	15%
AKONTO AVLØP	6,00	m3	53,00	1/1	010126-300626	159,00	15%
ÅRSOPPGJØR AVLØP	3,00	m3	45,60	1/1	010725-311225	136,80	15%
INNBET.FORSKOTT AVLØP BUSTAD	-6,50	m3	45,60	1/1	010725-311225	-296,40	15%

Netto	**7380,85**
MVA	**809,29**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**8190,14**

Grunnlag MVA middel sats: 3183,05, MVA: 477,46
Grunnlag MVA høy sats: 1327,30, MVA: 331,83

Purregebyr og renter etter gjeldende satsar.
telefon: 61 34 50 00 post@vestre-slidre.kommune.no

IBAN NO8421530712556 BIC VESLNO21XXX eFakturareferanse 00014571 AvtaleGiroreferanse 00014571001000524

	Vestre Sildre kommune Postadresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre Telefon: 61 34 50 00 Dato: 21.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vatn og avløp

Gnr:	44	Bnr:	149	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE						

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:		

Utskriftsdato: 21.09.2026

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.**	44	**Bruksnr.**	149	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
22011927	17	29.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	6

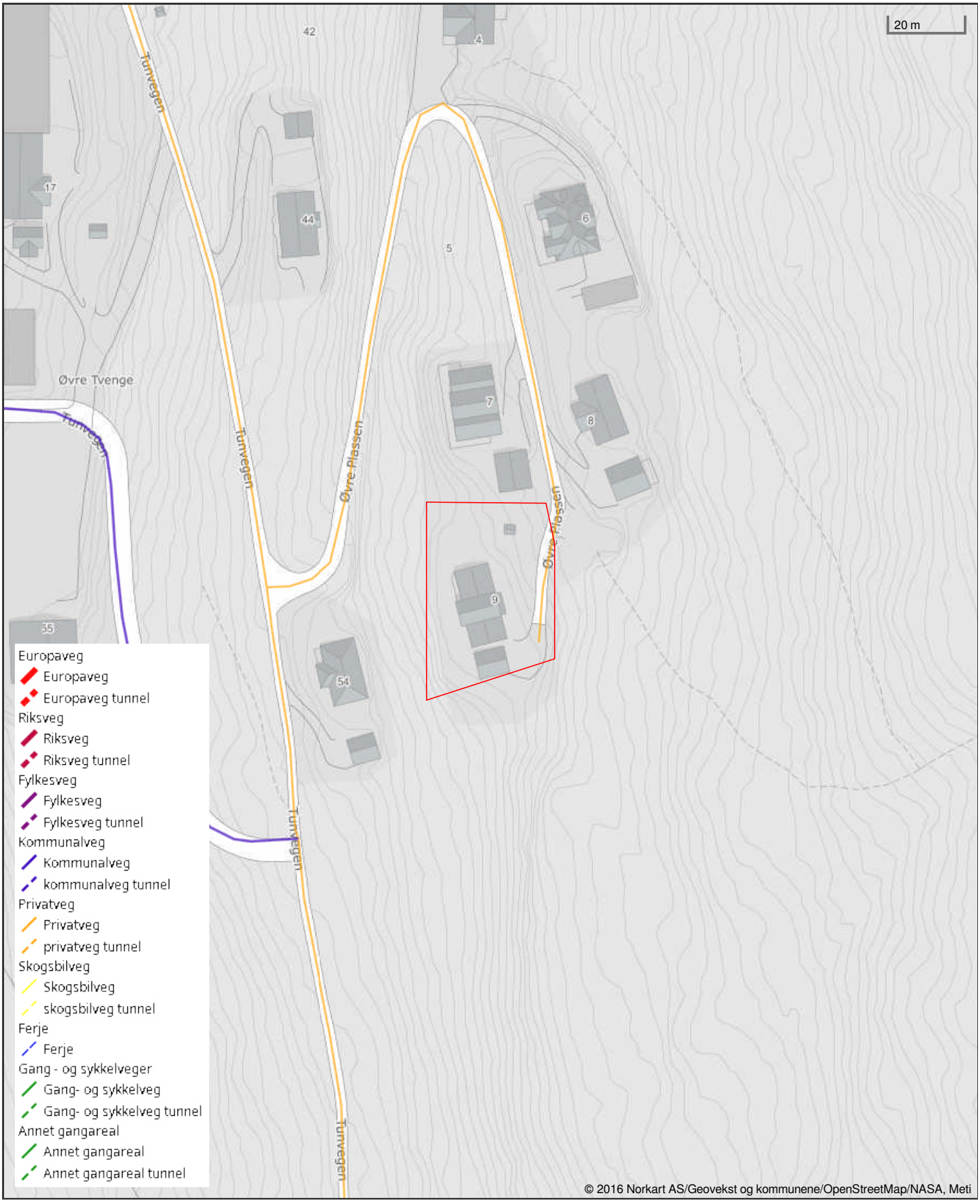
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3452 - 44/149//



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.

enova

Energiattest



Adresse	
Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE	
Dato for energimerking **26.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359886**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15428066**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **149**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **250,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **250,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
100,49

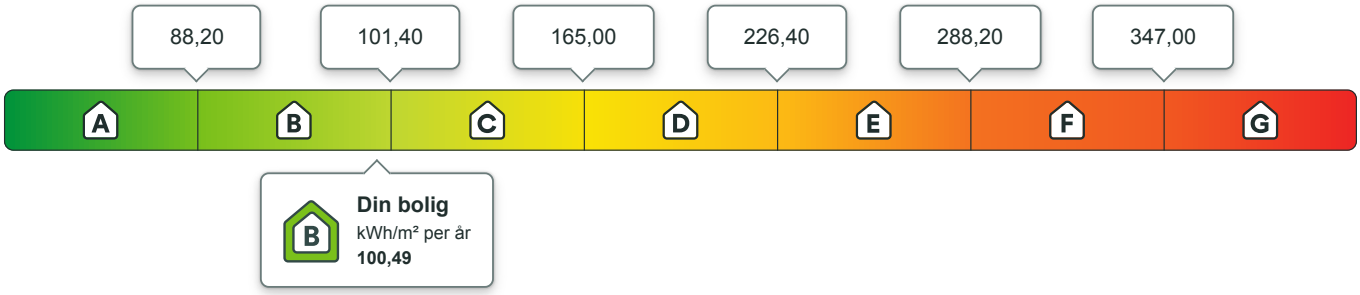
Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
30 384,76	**121,54**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE

Detaljering

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

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

Øvre Plassen 9, 2966 SLIDRE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

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 Plassen 9, 2966 Slidre
Gnr. 44, Bnr. 149, Vestre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Ida Follinglo

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

E-post: ida.follinglo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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