PRIVATMEGLEREN
VALDRES

BYGDINVEGEN 3057

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen befart: 03.04.2024

Grunnbokutskrift à jour pr.: 12.02.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Tegninger, byggetillatelse, vedtak

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Skylddelingsforretning

Grunnkart

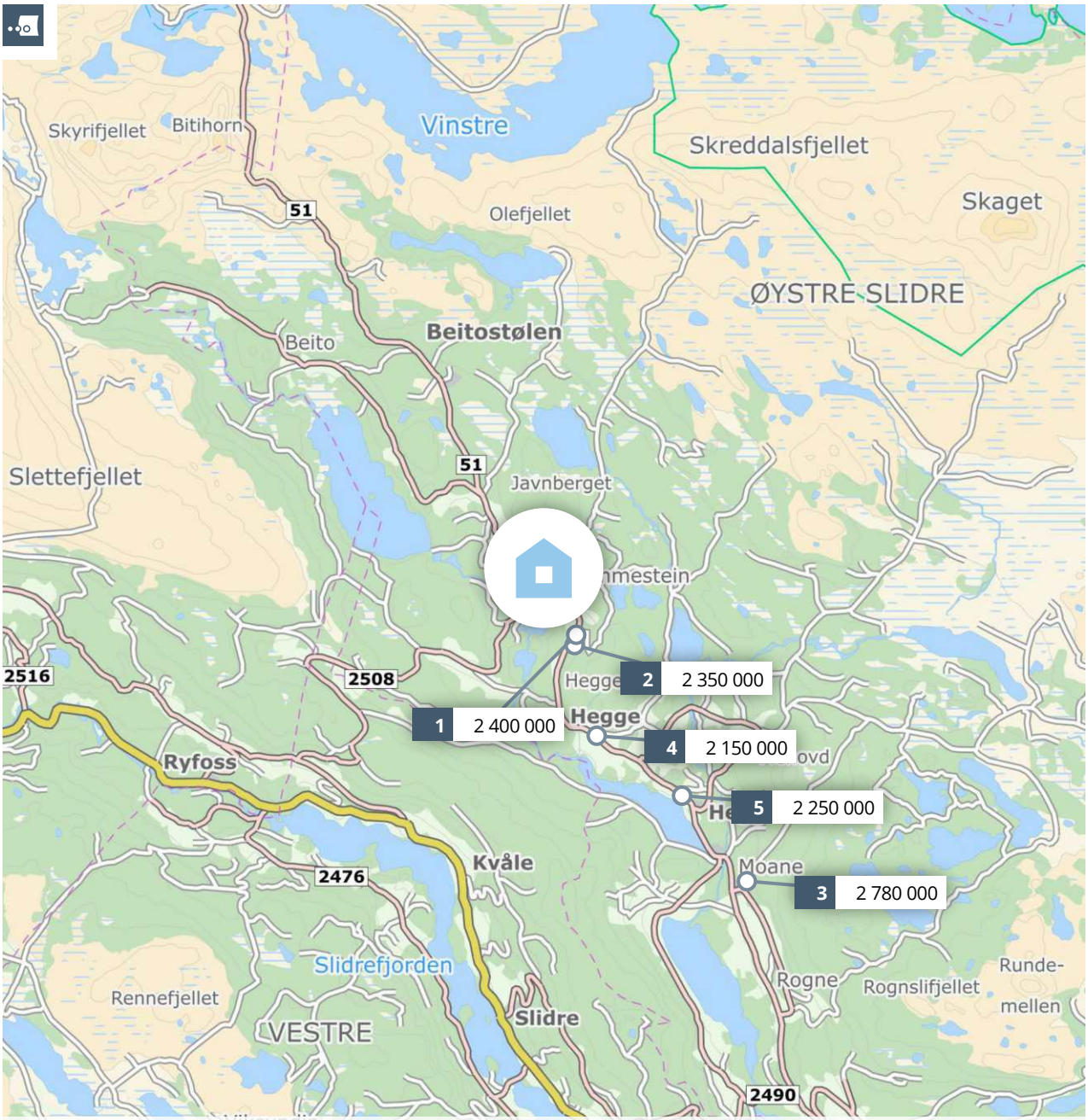
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BYGDINVEGEN 3057

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 25.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdinvegen 3057, 2950 SKAMMESTEIN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 17 BNR 65 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS MIDTRE HEGGE

Verdivurdert til

2 650 000

-	2 650 000	13 590
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	115 m²	- m²	- m²	- m²	31 m²
Tomt						749 m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brennevegen 3				16.08.2024	2 250 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**8 727**
	275 m²	1948	1 700 m²	7 sov						
2	Bygdinvegen 2799				22.08.2024	2 400 000	**2 350 000**	0	2 350 000	**11 190**
	210 m²	1960	1 024 m²	4 sov						
3	Onstadlie 11				17.07.2024	2 850 000	**2 780 000**	0	2 780 000	**12 930**
	215 m²	1981	1 050 m²	4 sov						
4	Bygdinvegen 2481				24.06.2021	1 690 000	**2 150 000**	0	2 150 000	**12 011**
	179 m²	1952	2 540 m²	5 sov						
5	Bygdinvegen 2175				17.10.2023	2 450 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**10 563**
	213 m²	1950	1 301 m²	6 sov						

Bygdinvegen 3057 - en eiendom med flott og solrik beliggenhet i Skammestein, sentralt plassert i Øystre Slidre kommune. Eiendommen består av en enebolig over tre etasjer, frittstående garasje og uthus, og en sjarmerende skogshytte. Romslig tomt og pent opparbeidet uteplass som innbyr til å nyte fine dager ute.

Boligen ble oppført i 1964, med et tilbygg fra 1997, og har de siste årene gjennomgått både oppussing og modernisering. Entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, og innenfor finner man et praktisk bodrom/garderobe med ekstra lagringsplass. Fra entréen kommer man videre inn i en gang/trapperom som binder sammen kjøkken, stue, bad og soverom.

Stuen er lys og romslig, med plass til både sofagruppe og øvrige møbler. Her bidrar både peisen og varmepumpen til et behagelig inneklima året rundt. Innenfor stuen ligger spisestuen – perfekt for hyggelige måltider med familie og venner. Flere vindusflater gir godt med naturlig lys.

Separat kjøkken med kjøkkeninnredning med profilerte og malte fronter. God benkeplass og skapplass med underskap. Det er også plass til et lite kjøkkenbord.

Boligen inneholder fire gode soverom. Hovedsoverommet ligger i første etasje, og er innredet med dobbeltseng og det er god plass til garderobeskap. Rommet er malt i en grå og behagelig farge. I andre etasje finner man to romslige soverom, hvorav det ene har en praktisk garderobe- eller kontorkrok. Det er også lagringsplass i lagerknott/kneløft etter begge langsider av bygget. I kjelleretasjen er det også et soverom med elektriske varmekabler i gulvet.

Badet i første etasje er innredet med baderomsinnredning, påstående steinvask, frittstående dusjkabinett og toalett.

Kjelleretasjen har blitt delvis pusset opp, hvorav et tidligere bodrom er omgjort til et trivelig soverom med isolerte gulv og vegger, samt elektrisk gulvvarme. Et lagerrom er også innredet med innforede vegger og nedlektet himling og fremstår idag som bod/garderobe. I tillegg består kjelleren av et teknisk rom og et baksterom med adkomst ut.

Garasjen har én biloppstillingsplass og er utstyrt med elbillader. Bak i garasjen finnes en åpen lagerplass. Mellom garasje og bolig er det et lite vedskjul. Nedenfor boligen, langs veien, ligger et uisolert uthus på ca. 70 kvm. Dette fremstår i svært dårlig forfatning og anses som kondemnabelt. Det foreligger en tinglyst erklæring hvor grunneier avstår uten vederlag og den veggrunn som måtte medgå til ny veg og eventuelle senere utvidelser av veien fra Skolte til Skammestein. Det kan da antas at dette uthuset må rives.

Inne i skogen på eiendommen er det en liten, koselig skogshytte på ca. 17 kvm. Hytta er delt inn i to rom, definert til "annet rombruk", og fungerer i dag som et populært tilfluktssted for barna - perfekt som lekestue, lesekrok eller et kreativt fristed.

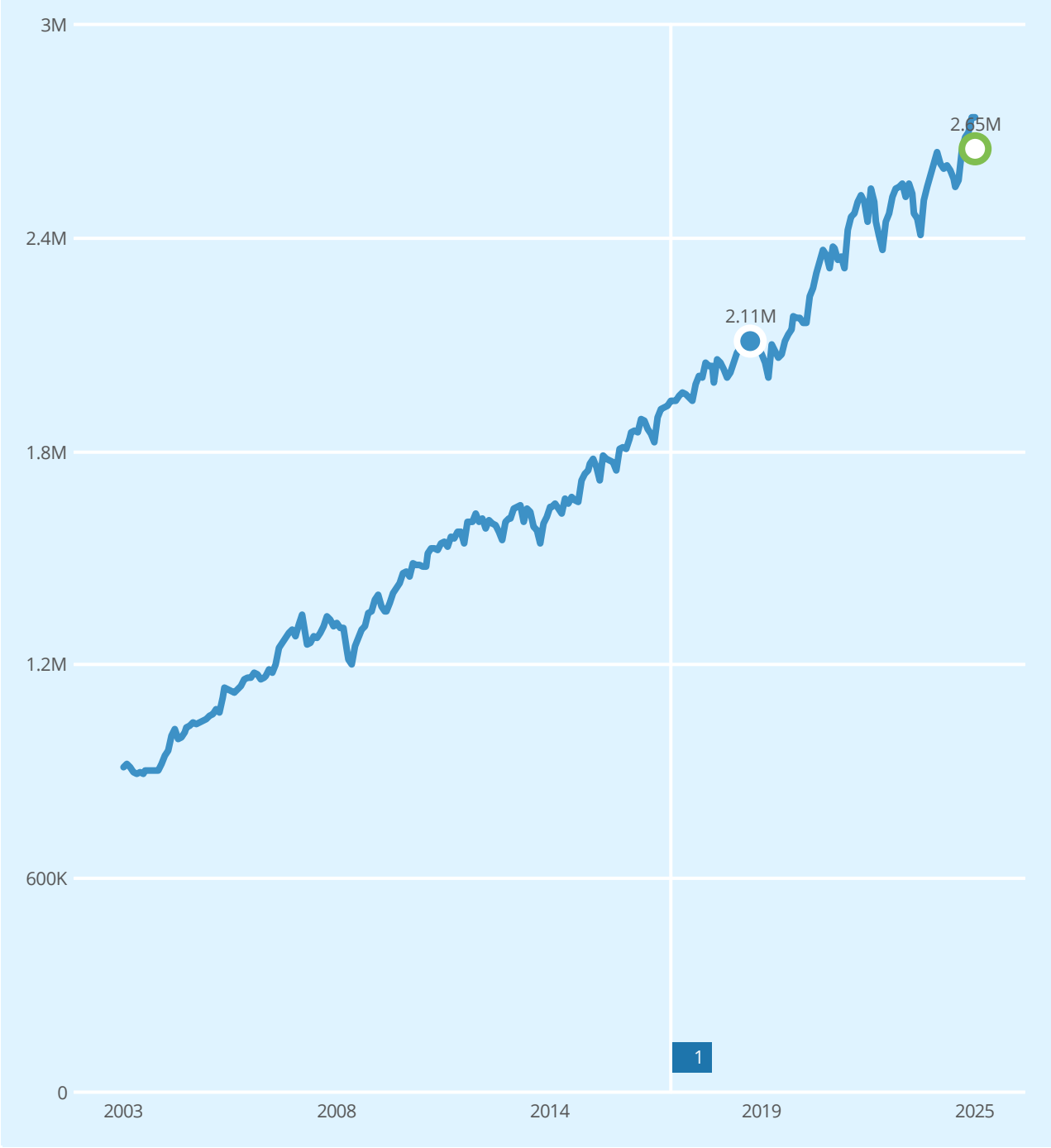
Hyggelig uteområdet med opparbeidet uteplass med plen, steinmur, levegg og beplantning. Her kan fine sommerdager nytes med flott utsikt og gode solforhold.

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



REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.06.2019	27.06.2019	12.07.2019	1 690 000	2 110 000	0	2 110 000

Eneboliger til salgs i ØYSTRE SLIDRE kommune nå

3
eneboliger til salgs

3.4M
3.3M
3.2M
3 130 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

98
dager

Eneboliger solgt i ØYSTRE SLIDRE kommune siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

3 329 000 Prisantydning i snitt
3 139 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

105
dager

for 6.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

20 364 Innlandet fylke i snitt siste 6 mnd
18 181 ØYSTRE SLIDRE kommune i snitt siste 6 mnd
13 590 Bygdinvegen 3057
Totalpris 2 650 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Bygdinvegen 3057, 2950 SKAMMESTEIN
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 17, bnr. 65

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20062-1825 **Referansenummer:** QK9019

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

TAKSTKONTORET valdres

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:
Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med:
- Bolig,
- Garasje,
- Uthus,
- Skogshytte.

- Tomt:
Tomten består av to stk gårds- og bruksnummer og måler ca 4 520 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse på deler av tomten samt øvrige som større naturtomt med endel skogsarealer.
Gruset adkomstvei, snu- og parkeringsareraler.
Noe grøntarealer/plener og bed.

- Bolig:
Bolig over tre plan - 1 og 2.etg samt kjelleretg, bygd i 1964 og tilbygd i 1997, oppført som en bygning i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med støpte fundamenter og kjellerplan, hvor
kjellervegger som hulmur med inner og ytre del som støpt med sparesteinsbetong.
Saltakskonstruksjon med plassbygde konstruksjoner med bla bærende knevegger for etablering av etasjeplan.

Forøvrig er utv. fasader med vinduer som doble to- og trefags vinduer. Liggende kledning med dør- og vindusomramminger - stående på tilbygd del.
Ytre taktekking med stålplater - ståltakrenner med nedløp ført til terreng - nye plater/platetekking i 2003.

Innvendige overflater som varierende med stort sett tregulv, dels noe belegg. Vegger og himlinger med trepaneler, dels noe malte plater/malte overflater.
Synlig pussoverflate og synlige betonggulv i kjeller.
Dels noe senere innredede rom, hvorav ett lagerrom og ett rom for opphold.

Ihht stedlige måltagninger og fremlagte tegninger ses boligen å være 195 kvm innv. bruksareal - alle plan samlet.

- Garasje:
Frittstående garasje/lagerbygg på ca 28 kvm innv. bruksareal med en stk biloppstillingsplass og lager/oppbevaring.
Stedlig bygde, uisolerte konstruksjoner med støpte ringmurs/platefundamenter.
Platetekket saltak.
Slagporter.
Innlagt strøm - El-billader.

- Uthus:
Ca 70 kvm stor uisolert uthus, antatt bygd ca 1970.
Ligger etter nedre langside av tomten.
Bygget fremstår i svært redusert forfatning og betegnes som kondemnabelt - ingen videre vurderinger.

- Skogshytte:
Mindre frittliggende skogshytte på ca 17 kvm innv. bruksareal med to rom for opphold, -antatt bygd ca 1940.
Enklere bygd med tørrstablet natursteinsmur, stedlig bygde reis-bindingsverkskonstrukjsoner i uisolert utførelse.
Utvendige fasader med stående kledning, skifertekket saltak mm.
Innvendige overflater med heltre gulv i malt utførelse, trepaneler til vegger og i himlinger.
Enkle vinduer samt enklere uisolert dør.

STANDARD:
Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår', med event. senere tilførte renoveringer/oppussinger samt event. påviste skader og avvik.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av
normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	310 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m²
Totalpris	2 650 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Garasje

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

Uthus

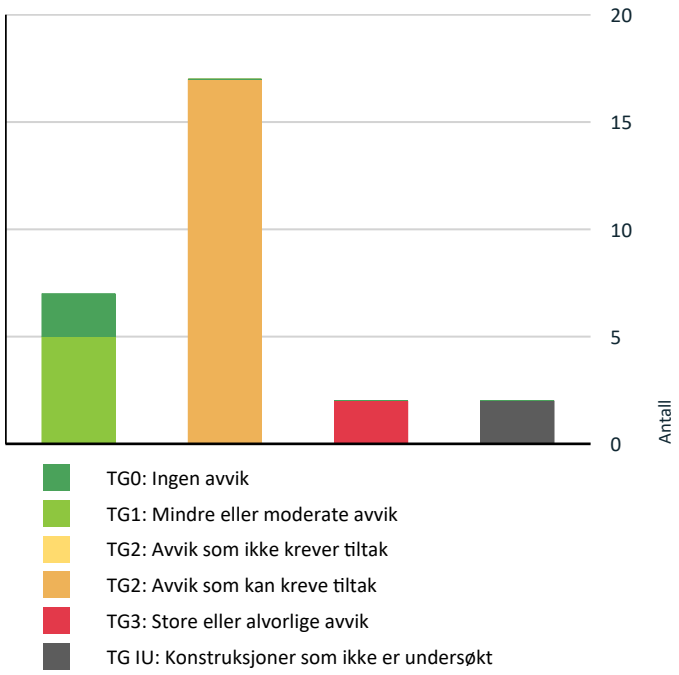
- Det foreligger ikke tegninger

Skogshytte

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

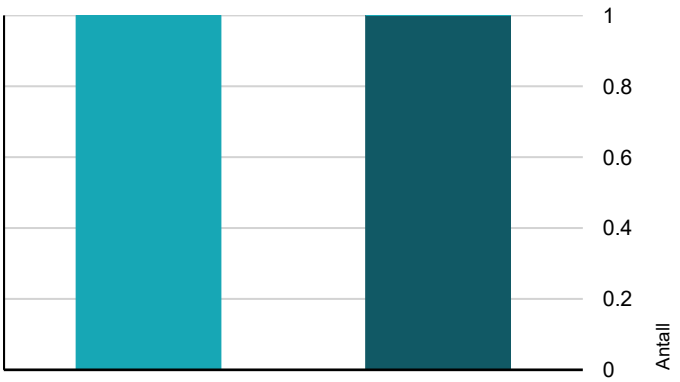
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Anvendelse: Varig opphold - fast beboelse. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Boligen opplyses å være bygd 1964 - tilbygd i 1997.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Innredning kjeller	Dagens eier har innredet: - Ett rom i kjellerplanet fra tidligere bodrom til rom for opphold (ytre del av kjeller). Rommet er etablert med elektrisk gulvvarme samt isolerte gulv- og veggkonstruksjoner. - Ett lagerrom innredet med innforede vegger og nedlektet himling. Deler av jobben som egeninnsats - deler som innleid hjelp.
Drenering	Det er utført dreneringsarbeider på byggets nordlige gavlside. Eiers egeninnsats.
Tilbygg	Huset er tilbygd i 1997 med større gang og garderobe.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ytre tekking med stålplater/svartlakkerte plater med taksteinsmønster.
- Kommentar:
Det opplyses å være lagt ny ytre tekking ca 2003.
Event. undertakskonstruksjoner er ikke inspisert pga lukket konstruksjon.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

1. Besiktigelsen viste kantkorrosjon (rustdannelser) i plateendene som følge av 'koking' og at vannet blir hengende på plateenden ved takutstikk lenge etter at det har sluttet å regne. Regnvannet vil vaske med seg sure forbindelser fra forurensninger og klorider fra salt som har lagt seg på taket, og disse stoffene vil samle seg ved plateenden. Påkjenningene på plateenden blir dermed større enn på platene for øvrig.
2. I tillegg til rustdannelsen/korrosjonen, er det påvist skade i ett mindre parti i tekkingen pga at takstige ble redvet med av taksnøen, og at det i innfestingspunktene er skade på takplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

1. Overflatekorrosjon på plastbelagte stålplater lar seg utbedre ved rengjøring og påføring av ny korrosjonshindrende maling.
2. Det er opplyst om at det skal legges en ny takplate på skadested samt ettermontere takstigen.



Takplate skadet pga takstige revet av sammen med taksnøen. Skade i innfestingspunktene i platen.
Takstige skal remonteres ihht opplysninger fra eier.



Rustdannelse/korrosjon i plateendene.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv og ført videre i nedgravde rør vekk fra bygget.
- Kommentar:
Det er lagt ned drensrør i forbindelse med at det er drenert etter en av gavlsidene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

1. Nedløpsrør som er avsluttet til terreng ved inngangsparti, anbefales ledet vekk fra vegglivet.
2. Det mangler snøfangere på taket jfr. tekket med plater med glatt belegg, dette ihht dagens forskrifter. Merk spesielt nedfall av taksnø direkte til platting ved inngangspartiet.
3. Deler av takstige mangler (Nedre del av revet av sammen med taksnøen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Andre tiltak:

1. Nedløpsrør ved inngangsparti anbefales ført ut i terren og vekk fra bygget.
2. Som ett minimum anbefales det å montere snøfanger på parti over inngangspartiet. Det parti der mennesker naturlig ferdes.
3. Det er opplyst om at det skal monteres ny takstige/takstige skal remonteres.


Det anbefales å ettermontere snøfangere på parti over inngangsparti.


Det anbefales at dette nedløpsrøret føres vekk fra vegglivet.
Det er ikke foretatt drenering på denne siden av huset, hvor det i innenforliggende vegg i kjeller er målt forhøyede fuktverdier pga fuktpåkjenning.

TG 2 Veggkonstruksjon

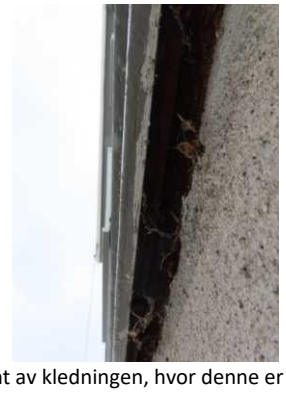
Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - isolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader med liggende kledningspanel - stående tømmermannspanel på tilbygd del.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp til bindingsverket, steinullisolering og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.
(Eier opplyser om at vegg er isolert med steinullplater jfr. besiktigelse i forbindelse med montering av lufteventil).

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

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår med enklere bindingsverk, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.
Tilbygd del antas/forutsettes luftet ihht minstekravet ved byggeår/år for tilbygg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.
Merk alder og alminnelige vedlikeholdsbehov - ref: solslitte overflater.


Bildet viser underkant av kledningen, hvor denne er montert direkte til bindingsverket uten utlektet luftespalte.

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd saltak/sperreskonstruksjon med bærende kneveggkonstruksjon, sperrer og hanebjelke med lukket og luftet kaldloft over samt noe kneloft på deler.
Undertak antas som robust rupanel, vannsløyfer og bærelekter for plater (Dette er ikke verifisert).
Alle konstruksjoner ses som lukkede og dels noe istandsatt til lagerloft/kneloft dels som del av disponible rom.
Store deler av etasjen med skråhimlinger og dels noe lavere knevegger etter ytre vegglinje.
Lukket gesims - ikke videre besiktiget pga adkomst.
Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert skurlast - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige, da det ikke er noen indikasjoner på skader eller avvik i konstruksjonen.



Kneloft - del av takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Varierende type vinduer, dels noen fra opprinnelig byggeår samt endel nyere med noe varierende alder ihht utskiftinger sammen med øvrige oppussinger.
- Eksempler på vinduer og alder:
2-lags fra 2000 i gang - 3-lags fra 2020 i stue og spisestue samt soverom i 1.etg. 2 stk nye i 2.etg samt ett i kjeller. Øvrige vinduer fra byggeår som doble med inner og ytterramme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Doble vinduer på ett av soverommene i 2.etg.



Nyere vindu i kjellerplan.
NB: Merk utett sammenføyning mellom vinduskarm og murverk med fare for vanninntrengning.



Nyere vinduer på soverom i 2.etg,.

TG 2 Dører

Boligen har 2 stk inn-utganger. Hovedinngangsdør i 1.etg samt egen dør i kjellerplanet.
Hoveddør som nyere, helisolert og utadslående fra vindfang til terreng.
Kjellerdør som en enklere, uisolert og innadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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



Nyere hovedinngangsdør - utadslående fra vindfang/gang til terreng.



Kjellerdør som en enklere, uisolert speildør. Innadslående.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med forskjellige materialvalg på de respektive deler.
- Gulv:
Belegg, lekkerte tregulv, noe råbetong.
Noe nyere laminatgulv.
- Vegger:
Trepaneler - plater - pusset mur.
Dels malte, dels noe beiset og trehvite overflater.
Noe nyere MDF-paneler/plater på deler.
- Himlinger:
Trepaneler - plater - malt, dels trehvite overflater.
Noe nyere MDF-paneler på deler.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til byggegrube - gulv på grunn.
1.etg:
Etasjeskille mellom 1.etg og kjeller er bygd opp som en plasstøpt dekkekonstruksjon med oppforet tilfarergulv i 1.etg (antatt mindre oppforing).
2.etg:
Etasjeskille mellom 1 og 2.etg som ordinært trebjelkelag.
- Kommentar:
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ved gjennomgang av boligen påvist noe mindre skjevheter og helningsavvik i gulvene. Dette anses som naturlig og naturlige resultat av belastninger og bruk over tid.
Det beregnes at bjelkelaget er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger ved byggeår/byggeårets krav.
Tilbygd del med fall på gulv opp mot øvre langvegg.

- Tilstandsgrad:
NB: Noe svikt er registrert - det opplyses også om at etasjeskillet ikke på noen måte er lydisolert, og at både konstruksjonslyd grunnet transmisjon samt luftlyd må påregnes mellom etasjene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ses ingen behov i å imøtekomme de påviste avvik, da disse anses som mindre vesentlige og ikke har noen relevans eller er til hinder for videre bruk.

TG 2 Radon

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.

Denne boligen er bygd i 1964 med støpt såle og kjellervegger samt gulv til grunn, hvor det da forutsettes å være stedlige masser som bygget er fundamentert til, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe med pussede overflater i borom og over tak.
Murte brannmursløsninger med malte overflater.
støpejersinnsats/peis i stue med murt elementomramming.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist andre avvik:

Andre avvik: Det ses sotavrenning/sotvann gjennom luke.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere pipehatt for å hindre regnvann i å trenge inn.



Peisinnsats i stue med elementomramming.



Sotluke i kjellerplanet.
Sotavrenning.
Manglende ubrennbar plate til gulv.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkelplanet er ført opp i støpte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel og plater på deler av planet/i enkelte rom.
Ytre bod med synlige betongkonstruksjoner - gulv og vegger samt støpte dekke.
Varmekabler i gulv i sist etablerte oppholdsrom.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktsøk i vegg

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg ved boring og bruk av søkepinner.



Påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg ved boring og bruk av søkepinner.



Påvist forhøyede fuktverdier i innforet vegg ved boring og bruk av søkepinner.



Påvist fuktopptrekk i gulv og vegg - det ses saltutslag i n

TG IU Krypkjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller under tilbygd del.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom kjeller samt 1 og 2.etg er etablerte som del av innredningen i gang og hall som interntrapper mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til kjeller uten rekkverk.
Det er heller ikke barnesikringer i trinn på trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Ut fra påviste avvik settes tilstandsgrad 3 for å vise behov for kommende tiltak med barnesikring av trappene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellertrapp uten barnesikringer i trinn (Avstand større 10 cm).
Ikke montert rekkverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1.etg med støpte gulv med belegg lagt med hulkil og overlappende veggplate.
Frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett samt baderomsinnredning/servantskap med påstående bolle/steinvask med ett-greps blandebatteri.
Vann og avløpsuttak for vaskesmaskin.
Bryterstyrt avventilering av rommet (ikke etablert innluft).

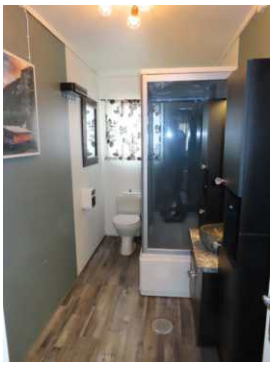
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/våtrommet.
Belegg lagt oppå eksisterende.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning med folierte skap og profilerte fronter.
Benkeplate antas i høytrykkslaminat.
Vaskebeslag av rustfritt stål med to kummer og avrenningsplate - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Komfyr som frittstående.
Oppvaskmaskin.
- Kommentar:
Deler av kjøkkenet er nytt i 1990 samt at dagens eier har bygd om og tilført enkelte ny skapseksjoner.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skade i stålbeslaget på oppvaskbenk pga belastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må beregnes kostander med utskifting av vaskebeslaget.



Oppvaskbenk med stålplate.
NB: Merk skade/nedtråkket beslag.



Del av kjøkken.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



Avtrekksventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Delvis støpejernsrør fra opprinnelig byggeår samt noe nyere PVC-rør på deler av anlegget (PVC-rør i forbindelse med ettermontasje jfr. behov for avløpspunkter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Synlige avløpsrør i støpejern i kjeller.
Dels noe nyere PVC-rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med åpningsbare vinduer samt mekanisk ventil i vegg på bad.
- Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at kjellerplanet og 2.etg fremstår med noe redusert ventilering/ikke etablert.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerommet/teknisk rom i kjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

El. anlegg lagt opp etter byggeårets krav - oppgradert og noe modernisert - følger øvrige oppgraderinger på bygget.
Automatsikringer.
Inntak inne på ett av kneloftene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964 Anlegget opplyses oppgradert og noe modernisert, hvor disse arbeidene følger øvrige tiltak på boligen.
   DVS: Deler av anlegget er eldre og andre deler noe nyere.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det forutsettes at anlegget er utført av registrert el-virksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider utført på boligen etter 2019.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Inntaksboksen til det elektriske anlegget inne på ett av kneloftene.



Sikringsskap i 1.etg med automater.



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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 ble registrert røykvarsler og brannslukningapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være benyttet stedlige masser.
Ved inspeksjon inne i kjelleren, er det påvist endel saltutslag i muren som tilsier fuktgjennomgang/fuktopptrekk - da benevnt som kapilærsug jfr. fuktvandring i terreng og manglende fuktsikringer i gulv og vegg.
Det antas at muren har utvendig fuktsikringer i form av asfaltemulsjon/smøreasfalt (Gudrong - asfaltbitumen).
Muren ses utvendig med endel avskallinger og dels noe frostskader og mindre sprekkdannelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget er etablert til stedlige masser, noe som tilsier at terrenget ikke er drenert med unntak av ordinær fordrøyning i de stedlige massene.
- Kommentar:
dagens eier har utført redrenering etter byggets noirdre gavlside ved å grave ned til sålehøyde. Vegg med fuktsikringspapp samt tilbakefyllinger med drenerende masser.
Takrennedløp er ført til nedgravde drensrør ført vekk fra bygget på denne siden.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Påvist saltutslag i vegg inne i bod samt påvist forhøyede fuktverdier i deler av innforede vegger i kjellerplanet (Påvist forhøyede fuktverdier i de deler av bygget som ikke har fått utført redrenering).

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Drenering under arbeid på nordlige gavlside av huset.



Nedre langside samt sørlige gavlside som fra byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpte sålefundamenter og støpte gulv til grunn samt støpte vegger i kjellerplanet ført ned i terreng.
Vegger som hulmurkonstruksjoner med en yttervegg og en innervegg - støpt med sparesteinsbetong - mellomliggende hulrom med honbord.
Tilbygd del med støpte og armerte ringmurer - luftet krypkjeller.
Dels noe innforede vegger på deler av bygget.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Påvist noe mindre sprekk/rissdannelse i muren, hvor dette anses som forhold med at muren over år har 'satt' seg samt ordinære tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendig.



Mindre sprekkdannelse i mur.

TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra fylkesveien (Offentlig til privat).
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.
Noe skog.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

TG 2 Septiktank

Ukjent type septiktank.

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

Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne tiltak med avløpsanlegget - septiktank og spredegrøft.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående garasje/lagerbygg på ca 28 kvm innv. bruksareal med en stk biloppstillingsplass og lager/oppbevaring.

Støpte såler/gulv - gulv til grunn i ca 2/3 del av bygget - bjelkelag og treguilv forøvrig.
Uisolerte bindingsverkskonstruksjoner med stående tømmermannspanel som utv. fasader.
Plassbygde saltakskonstruksjon tekket med bølgeblikkplater.

Slagporter og enkle vinduer.
Innvendig med synlige bindingsverkskonstruksjoner til vegg og tak samt råbetong og del snoe treguilv.

Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.
El-billader.

Bygd 1970 ihht eier.

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



Uthus



Anvendelse
Lagerrom

Byggeår
1970

Kommentar
Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som kondemnabelt/rivningsklart.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Ca 70 kvm stor uisolert uthus, antatt bygd ca 1970.
Ligger etter nedre langside av tomten.
Bygget fremstår i svært redusert forfatning og betegnes som kondemnabelt - ingen videre vurderinger.
- Kommentar tilstand:
Bygget anses som kondemnabelt/rivningsklart.

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



Skogshytte



Anvendelse
Rom for opphold - enklere standard.

Byggeår
1940

Kommentar
Ukjent byggeår - 1940 settes antatt opprinnelig byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Mindre frittliggende skogshytte på ca 17 kvm innv. bruksareal med to rom for opphold, -antatt bygd ca 1940.
Enklere bygd med tørrstablet natursteinsmur, stedlig bygde reis- bindingsverkskonstrukjsoner i uisolert utførelse.
Utvendige fasader med stående kledning, skifertekket saltak mm.
Innvendige overflater med heltre gulv i malt utførelse, trepaneler til vegger og i himlinger.
Enkle vinduer samt enklere uisolert dør.

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

195 m²/195 m²

Enebolig: 3 Trapperom, 2 Gang, 4 Soverom, Garderobe, Kott, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue, 2 Lagerrom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje, Uthus, Skogshytte
Bruksareal andre bygg: 115 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 650 000**

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.

Se også sammenlignbare salg.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bygdinvegen 3304 ,2950 SKAMMESTEIN 84 m² 1957 2 sov	01-09-2021	2 200 000	**2 580 000**		2 580 000	**30 714**
2	Bygdinvegen 3304 ,2950 SKAMMESTEIN 84 m² 1957 2 sov	19-10-2016	1 250 000	**1 250 000**		1 250 000	**14 881**
3	Hagajordet 12 ,2950 SKAMMESTEIN 176 m² 1984 5 sov	23-04-2019	2 600 000	**2 550 000**		2 550 000	**14 489**
4	Sagastogovegen 41 ,2950 SKAMMESTEIN 190 m² 1985 3 sov	01-02-2017	1 900 000	**2 200 000**		2 200 000	**11 579**
5	Bygdinvegen 2799 ,2950 SKAMMESTEIN 210 m² 1960 4 sov	21-08-2024	2 400 000	**2 350 000**		2 350 000	**11 190**
6	Bygdinvegen 3150 ,2950 SKAMMESTEIN 293 m² 1717 6 sov	26-12-2018	3 100 000	**2 950 000**		2 950 000	**10 068**

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.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**90 000**

Uthus

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

Skogshytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Skogshytte	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 720 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

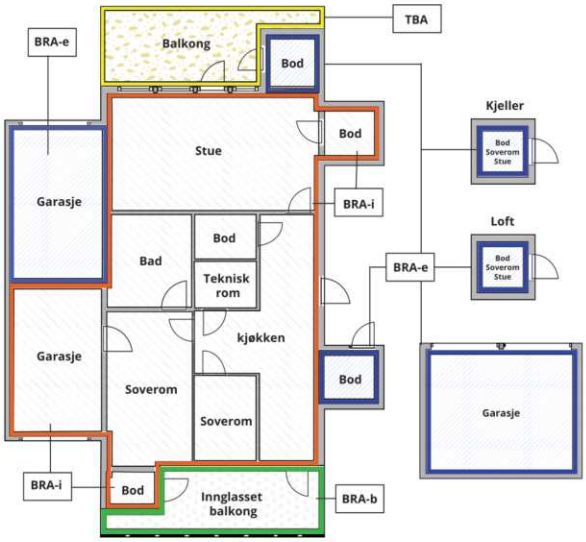
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	44			44		31	75
1. Etasje	90			90	4		90
Kjelleretasje	61			61			61
SUM	**195**				**4**	**31**	**226**
SUM BRA	**195**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Garderobe, Lagerkott/kneloft etter begge langsider av bygget		
1. Etasje	Gang og garderobe, Trapperom, Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Spisestue		
Kjelleretasje	Trapperom, Sove/oppholdsrom, Lagerrom, Teknisk rom, Baksterom m/adkomst ut		

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):
Ca 8 kvm platting, hvorav ca 3 kvm som overbygd inngangsparti.

- 2.etg:
2.etg har at innvendig målt gulvareal på ca 75 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.
Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.
- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.
Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.
Etasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 44 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja - Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerplanet har innvendig takhøyde på ca 210 cm, noe som er ett resultat av opprinnelig/tilgjengelig høyde fra byggeåret jfr. senere innredning av noen av kjellerrommene (Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes).
Det ses for liten dagslysflate på sist innredet rom i kjeller. Dette blir kompensert med annen belysning.
Vindu i sist innredet rom tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvindu - rømning fra planet er ivaretatt ved dør direkte til terreng fra tilliggende boddrom (Kravet til rømning fra annethvert rom og 1 stk rømningsvei til terreng fra planet er oppfylt).

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		70		70	
SUM		**70**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

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

Kommentar

Antatt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Skogshytte

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Annen rombruk - to stk rom for opphold	

Kommentar

Stipulerte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	32
Garasje	0	28
Uthus	0	70
Skogshytte	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
18.3.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Ola Øyvind Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	17	65		0	4520 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bygdinvegen 3057

Hjemmelshaver

Evensen Ola Øyvind, Evensen Silje

Kommentar

Tomtearealet er antatt/usikkert pga en usikker grenselinje inn mot Gnr: 10 Bnr: 20.
Tomtearealet er målt på kartet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Bygdinvegen 3057, og ligger i ett område med veletablert gårds- og boligbebyggelse.
Kort vei til Beitostølen med butikker samt andre service og aktivitetsfunksjoner.
Gangavstand til skole.

Adkomstvei

Offentlig til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.
- Kommentar:
Brønnen/vannforsyningen er etablert for flere abonnenter, hvor det er solidarisk vedlikeholdsansvar.
Det betales kr. 700,- pr. år til vedlikeholdsfond fra hver abonnent.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
- Kommentar:
Merk alder på avløpsanlegget og event. behov for utskiftinger/nye tiltak med reetablering av septik og synkegrøfter mm.
Levetid avløpsanlegg anses til maksimalt 30-40 år, alt etter bruk og opprinnelig kapasitet.

Regulering

Eiendommen ligger inn under:- Arealdelen til kommuneplanen 2016-2028
Planføresegner vedteke i kommunestyret i sak 5/17 den 26.01.2017

Om tomten

Eiendommen består av to tomter - hver med sitt gård- og bruksnummer:
Hovedtomten ses som ett rektangel med tilnærmet fire like sider, og hvor det er inntegnet/registrert ett mindre areal innenfor grenselinjer.
Tomten/e fremstår som opparbeidet og arrondert for bebyggelsen med bla gruset adkomst- og parkeringsarealer samt grøntarealer og naturtomt forøvrig. Eiendommen ligger da som en eksisterende eiendom i ett veletablert område med flere gård- og boligeiendommer i tilknytning.
- Kommentar:
Det presiseres at ny eier på eget grunnlag må sette seg inn i dette forholdet.

Tinglyste/andre forhold

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

Konsesjonsplikt

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 110 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QK9019

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3453 Gnr.: 17 Bnr.: 65 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bygdinvegen 3057
Gatenr:	1041
Kommune:	ØYSTRE SLIDRE
Postkrets:	2950 SKAMMESTEIN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.02.2025 kl. 11.23

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

2019/814256-1/200 12.07.2019 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 110 000 Omsetningstype: Fritt salg EVENSEN OLA ØYVIND F.NR: IDEELL: 1/2 EVENSEN SILJE F.NR: (IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

2019/814272-1/200 12.07.2019 21:00	PANTEDOKUMENT Beløp: Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES ORG.NR: 937 889 631 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

1964/2806-1/21 12.10.1964	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 17 BNR: 30
2020/452963-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0544 GNR: 17 BNR: 65

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1964/2807-2/21 12.10.1964	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 17 BNR: 30

Du har søkt på: Knr.: 3453 Gnr.: 17 Bnr.: 30 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse
Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:08.04.2025 kl. 09.52

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

2019/814256-1/200 12.07.2019 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 110 000 Omsetningstype: Fritt salg EVENSEN OLA ØYVIND F.NR: IDEELL: 1/2 EVENSEN SILJE F.NR: IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

2019/814272-1/200 12.07.2019 21:00	PANTEDOKUMENT

Beløp:
Panthaver: SPAREBANK 1
HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2025/252441-1/200 05.03.2025 08:38 PANTEDOKUMENT

Beløp:
Panthaver: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1
HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:
1920/900229-1/21 21.08.1920 BESTEMMELSE OM VEG

1964/2807-2/21 12.10.1964 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 17 BNR: 65

1973/1629-1/21 06.04.1973 BESTEMMELSE OM VEG
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1920/900065-1/21 12.06.1920	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 17 BNR: 9
1964/2806-1/21 12.10.1964	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3453 GNR: 17 BNR: 65
2020/505010-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0544 GNR: 17 BNR: 30

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Evensen	Ola Øyvind Evensen

Gateadresse
Bygdinvegen 3057

Poststed	Postnr
SKAMMESTEIN	2950

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvbelegg er gammelt og er dårlig under dusjkabinett

Document reference: 71251022

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt vegger. Gulvbelegg dårlig under dusjkabinett, skar vegg det som var løst/dårlig og smurte på membran. Byttet dusjkabinett og vaskeservant og skap.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvbelegg dårlig under dusjkabinett, skar vegg det som var løst/dårlig og smurte på membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bodrom i kjeller i nordenden av huset var det fuktinnsig. Gravde opp, la drensrør og monterte knotteplast på mur. Ble brukt 8-16 pukk ca 30 cm tykt lag inntil vegg ved tilbakefylling. Takvann ble også lagt i rør for å få det vekk fra huset da dette kan vere hovedårsak til fuktproblemet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en sprekk i murpussen ved kjeller glass på sørsiden, var det da vi kjøpte huset og har ikke endret seg i vårt eie.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har hørt mus i yttervegg i yttergang som er tilbygg. Har ikke merket noe etter vår 2023. Aldri vert mus inne.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye stikkontakter/koblingsbokser og kabling i det meste av huset. Ease Elbillader montert i garasje

Arbeid utført av: Elektromontasje A/S og Eltjenester A/S

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ease lagder i garasje

Document reference: 71251022

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Malt huset og garasje utvendig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pusset opp gang, bod og et rom i kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Planer om framtidig mulighet til å koble på offentlig vann/avløp

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71251022

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Evensen	287cba5b00da90a64b8bd0 452dc5993765ff76c0	23.02.2025 19:27:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Øyvind Evensen	3686647aafafd1e2d142c5de 1edca11ff2da8fc1	23.02.2025 19:23:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 71251022

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

Øystre Slidre kommune

Næring plan og byggesak

Bygdinvegen 1989 2940 Heggenes

Ola Øyvind Evensen
Vestsidevegen
2943 Rogne

Delegert Sak

Dykkar ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
	ØSTTOR - 25/5513	17/30, L44, 17/65	21.05.2025

Saksnr.	Utval
151/25	Kommunedirektør v/ næring plan og byggesak
97/25	Kommunestyret

17/30 og 65 Evensen - Bruksendring av rom i kjeller

Tiltak:
Byggjestad: Gbnr: 17/30 Bygdinvegen 3057
Tiltakshavar: Ola Øyvind Evensen
Vestsidevegen
2943 Rogne

Vedtak:
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 jf. § 20-1 litra d, samt kommunalt delegasjonsreglement, godkjenner kommunedirektør v/leiar av næring plan og byggesak, bruksendring frå tilleggsdel bod til hovuddel soverom i samsvar med søknad med vedlegg. Tiltaket gjeld i kjellarplanet på bustadhuset gnr.17, bnr. 30 og 65.

Saksopplysningar:
I samband med takst for sal av eigedomen har det kome fram at bruksendring av eit lite areal i kjellaren ikkje har formell godkjenning. Heimelshavar innreidde for nokre år sidan eit soverom i kjellaren, men som mange andre tenkte ha ikkje på at det var naudsynt med bruksendring av arealet.
Det nye badet soverommet har eit BRA om lag 17 m^2.
Takstkontoret Valdres AS har utarbeid oppdaterte teikningar.

Vegleiar til TEK 17 for bruksendring i eldre bustader datert 11.12.2024 er lagt til grunn for søknaden.
Tiltaket endrar ikkje BRA / BYA, men kjellaren hadde ikkje innreidd oppvarma BRA tidlegare

Vurdering:
Eigedomen gnr./bnr. 17/30 og 65 er ein noverande bustadeigedom merka med eit byggeområde i arealdelen til kommuneplan.

Sentralbord:	Dir. telefon:	Org.nr:	E-mail:	Heimeside:
61 35 25 00	468 97 785	961382068	tore.ostlund@oystre-slidre.kommune.no	www.oystre-slidre.kommune.no

KOPI

Tiltaket er i samsvar med gjeldande plan og føresetnadane i TEK 17 for bruksendring i eldre bustader.
Det er heller ikkje naboar som vert påverka av endringa.

Bruksendringa vert godkjent med bakgrunn i historikken i vårt arkiv, teikning, og søknad datert 05.05.2025 og opplysningar frå Takstkontoret Valdres AS.

Teikningsdokumentasjon
Løyvet er basert på teikningar med journaldato 08.05.2025.

Føresetnader med heimel i lovverket:

1. Det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til at bygget er utført i tråd med føresegn i plan- og bygningsloven med tilhøyrande teknisk forskrift.
2. Det skal vera godkjent røykvarsling på alle plan som nyttast til varig opphald.
3. Bygningen/ tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.

Vi gjer merksam på at det er høve til å klage på vedtaket, jamfør forvaltningslova.
Klagefristen er 3 veker frå det tidspunktet meldinga om vedtak er kome fram til klagar.
Ev. klage skal setjast fram skriftleg til Øystre Slidre kommune, vise kva for vedtak det klagast over og kva for endring ein ynskjer i vedtaket. Kommunen kan gje nærare rettleiing om framgangsmåten ved klage. Partar har rett til å sjå dokumenta i saka, jamfør forvaltningslova §§ 18 og 19

Med helsing

Tore Østlund
Byggesaksbehandlar

Etter våre rutinar er dette brevet godkjent og sendt utan underskrift.

Kopi til:
Lykken Byggconsult AS

Mottakar
Ola Øyvind Evensen

KOPI

SENTRALT GODKJENT

Øystre Slidre Kommune
Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Vår referanse:
Per Øyvind Sælid
Mobil: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no

Vedr.: Søknad om bruksendring og fasadeendring

FØLGEBREV – BYGGESAK
SØKNAD OM BRUKSENDRING OG FASADEENDRING

Tiltak: 3453 – 17/30
Bygdinvegen 3057
2950 Skammestein

Tiltakshaver: Ola Øyvind Evensen
Bygdinvegen 3057
2950 Skammestein

BYGGESAKEN:

Tiltakshaver ønsker å omsøke bruksendring for bodrom i kjelleretasje til soverom i eksisterende enebolig med bygningsnummer 158238454.

Denne byggesøknaden omfatter søknad om tillatelse uten ansvarsrett, ny plantegning etter tiltak. Søknaden tuftes på Tek17's veileder for bruksendring i eldre boliger av 11.12.2024.

TILTAKETS ART OG FORSKRIFTER:

Aktuell bebyggelse måler hhv. 195 m^2 BRA og følger ellers arkiverte tegninger.

Bruksendringen berører ikke eksisterende BYA/BRA.

NABOVARSLING:

Nabovarsling sees ikke nødvendig da tiltaket ikke berører naboer og gjenboere.

FASADER OG ESTETIKK:

Tiltaket vil ikke medføre fasadeendring.

TEKNISKE KRAV:

Tiltaket omsøkes basert på Tek17's veileder for bruksendring i eldre boliger av 11.12.2024, der følgende krav må ivaretas ved søknad om bruksendring i bolig fra før 01.07.2011:

- Takhøyden kan være ned til to meter
- Det er nok med ett vindu i hvert rom, så lenge dette fyller kravene til rømningsvindu.
- Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet
- Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha
- Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjon rommet trengerRommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok
- Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne
- Det er ikke krav til radonsperre og radonbrønn. Hvis du får for mye radon i rommet kan du løse dette med andre egnede tiltak

Utklipp 1 - Sakset fra TEK17

VANN OG AVLØP:

Tiltaket omfatter ikke endring i boligens tilkobling til vann- og avløpsgrøfter/nettett.

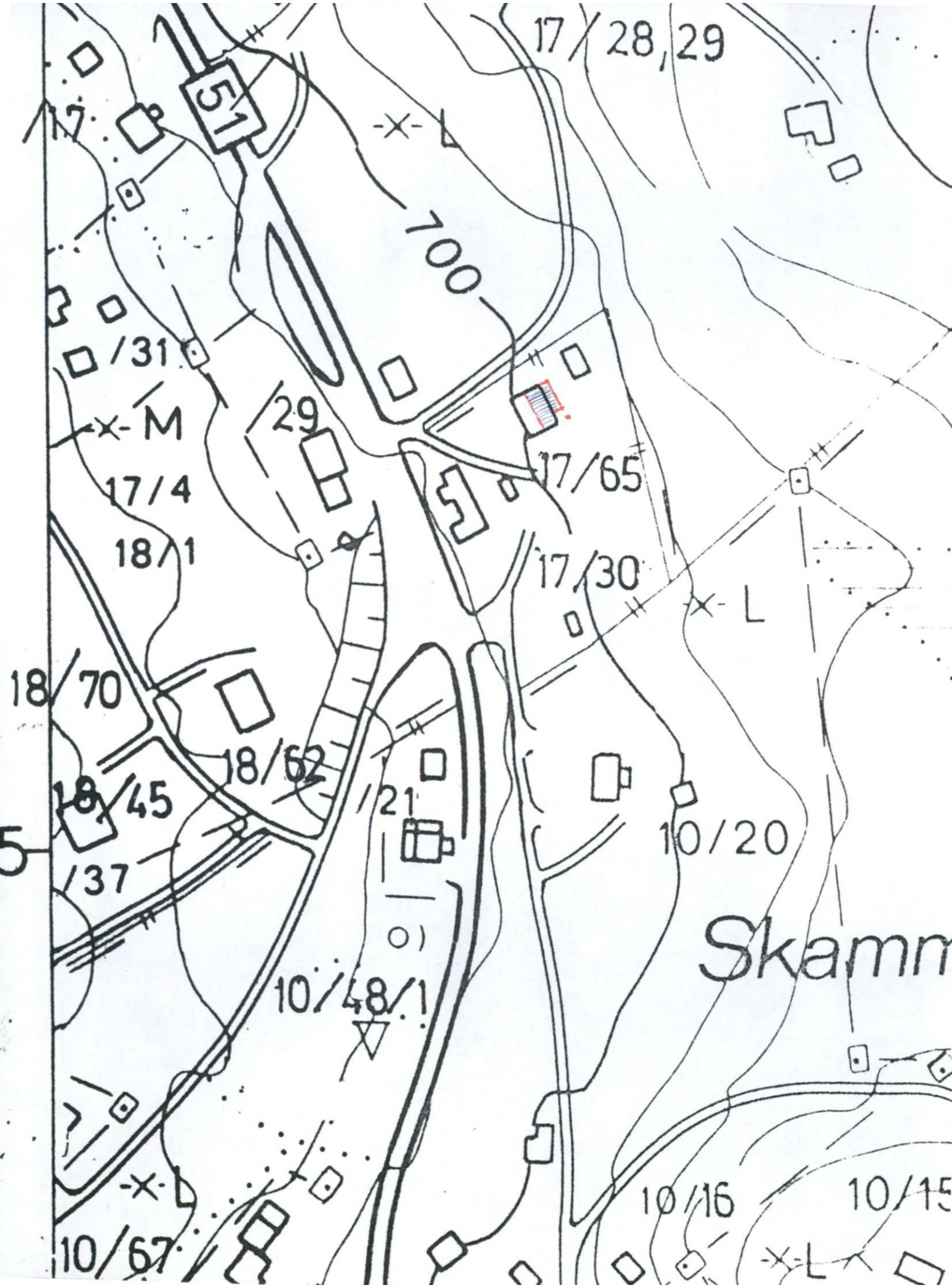
KONTAKTINFORMASJON, ANSVARLIG SØKER OG TILTAKSHAVER:

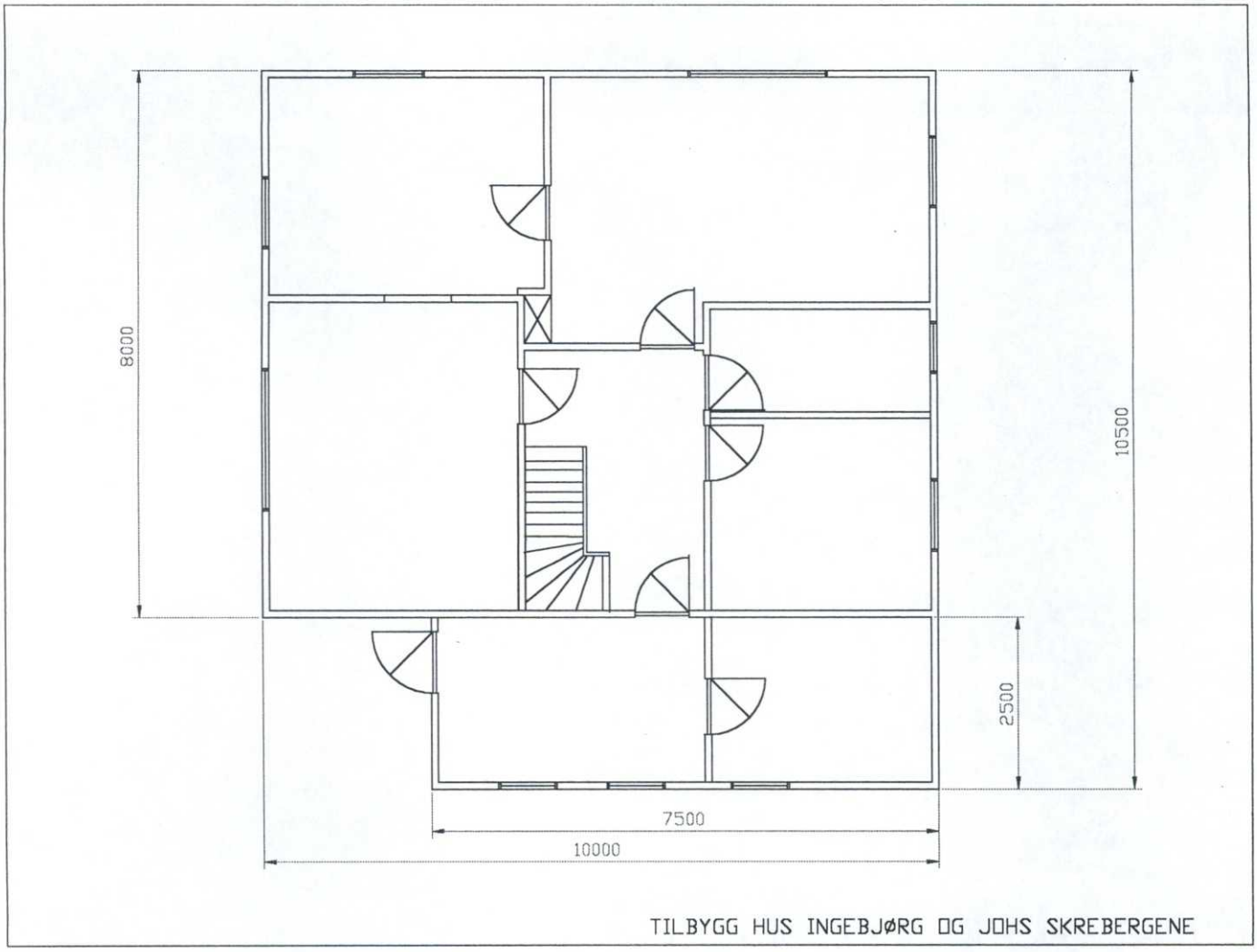
Ansvarlig søker:
Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 Fagernes
E-post: per@lykkenconsult.no
Mob: 416 09 441

Kontaktperson:
Ola Øyvind Evensen
Bygdinvegen 3057
2950 Skammestein
E-post: olaeve@live.no
Mob:

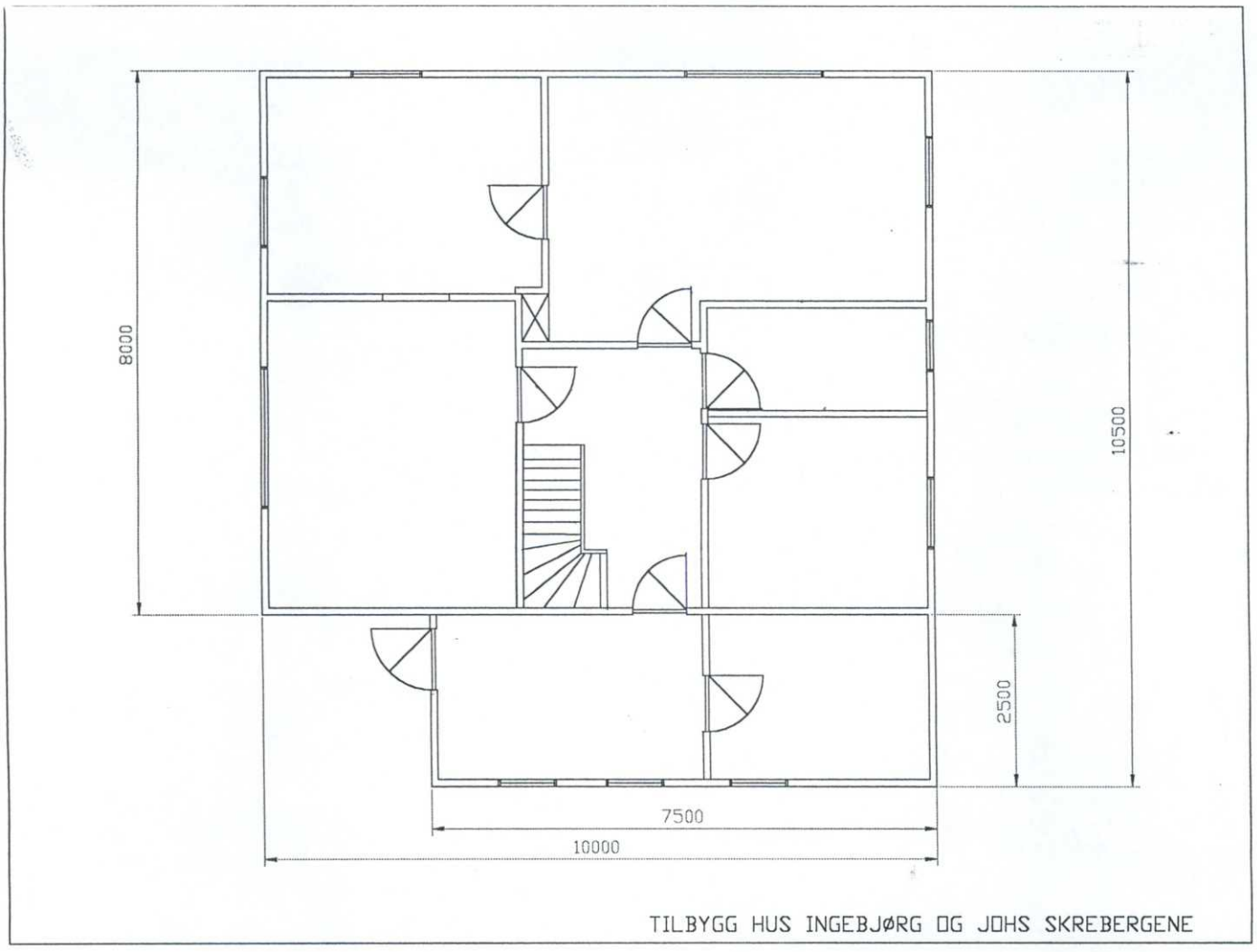
Fagernes 05.05.2025

Per Øyvind Sælid for Ola Øyvind Evensen

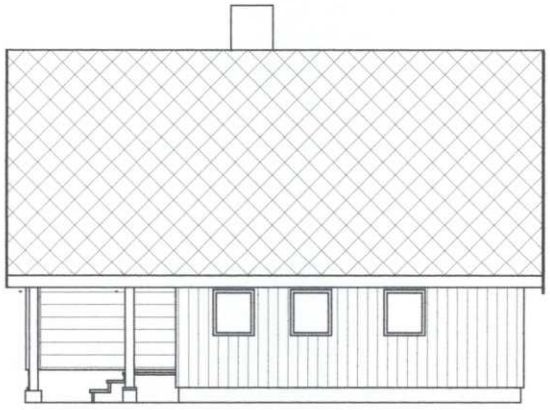

17/28,29
51
700
/31
M
29
17/4
18/1
17/65
17/30
L
18/70
18/62
18/45
/37
/21
10/20
Skamm
10/48/1
10/67
10/16
10/15
L



TILBYGG HUS INGEBJØRG OG JOHS SKREBERGENE



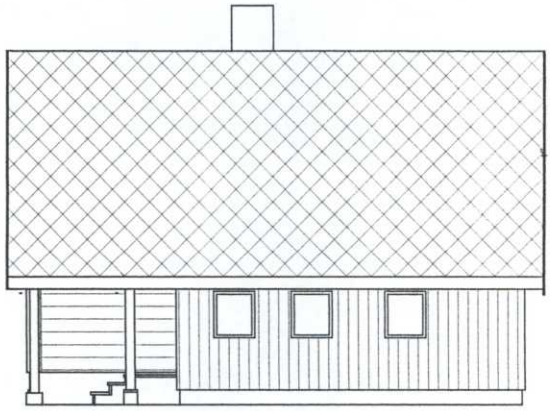
TILBYGG HUS INGEBJØRG OG JOHS SKREBERGENE





HUS SKAMMESTEIN INGEBJ?RG OG JOHANNES SKREBERGENE.

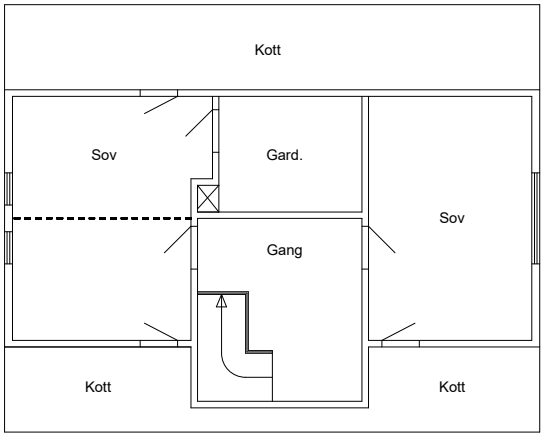
10241

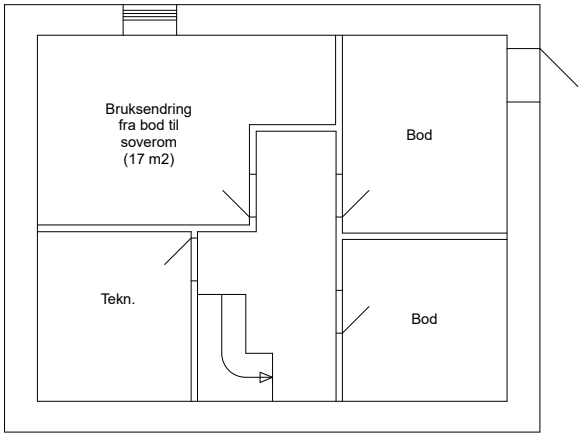




HUS SKAMMESTEIN INGEBJ?RG OG JOHANNES SKREBERGENE.

10241





2. etg

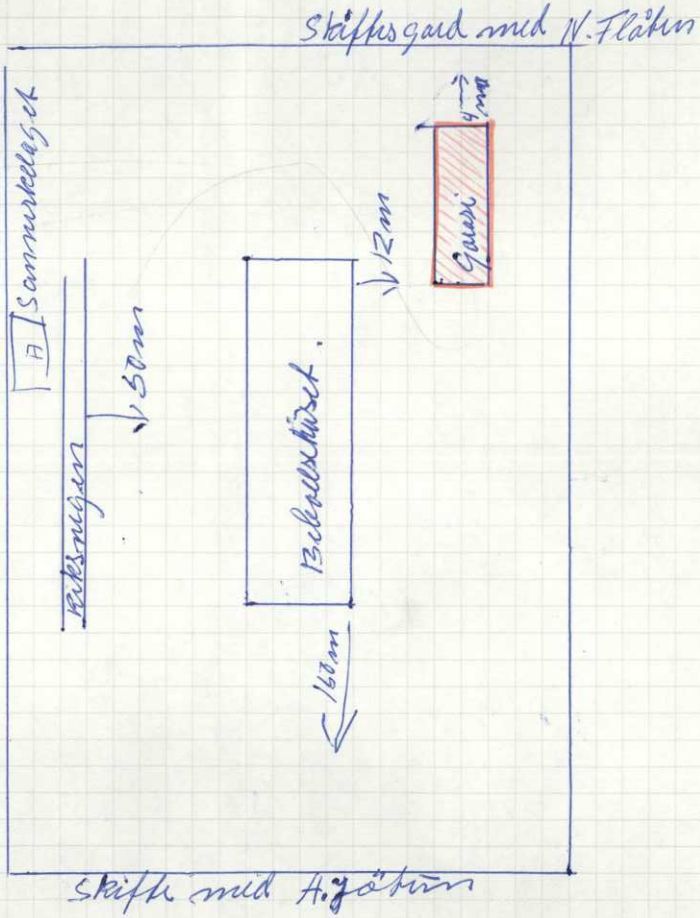
Kjeller

Lykken ByggConsult AS
Jernbanevegen 17A
2900 FAGERNES
Tel: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no
Besøk adr: Jernbanevegen 17A

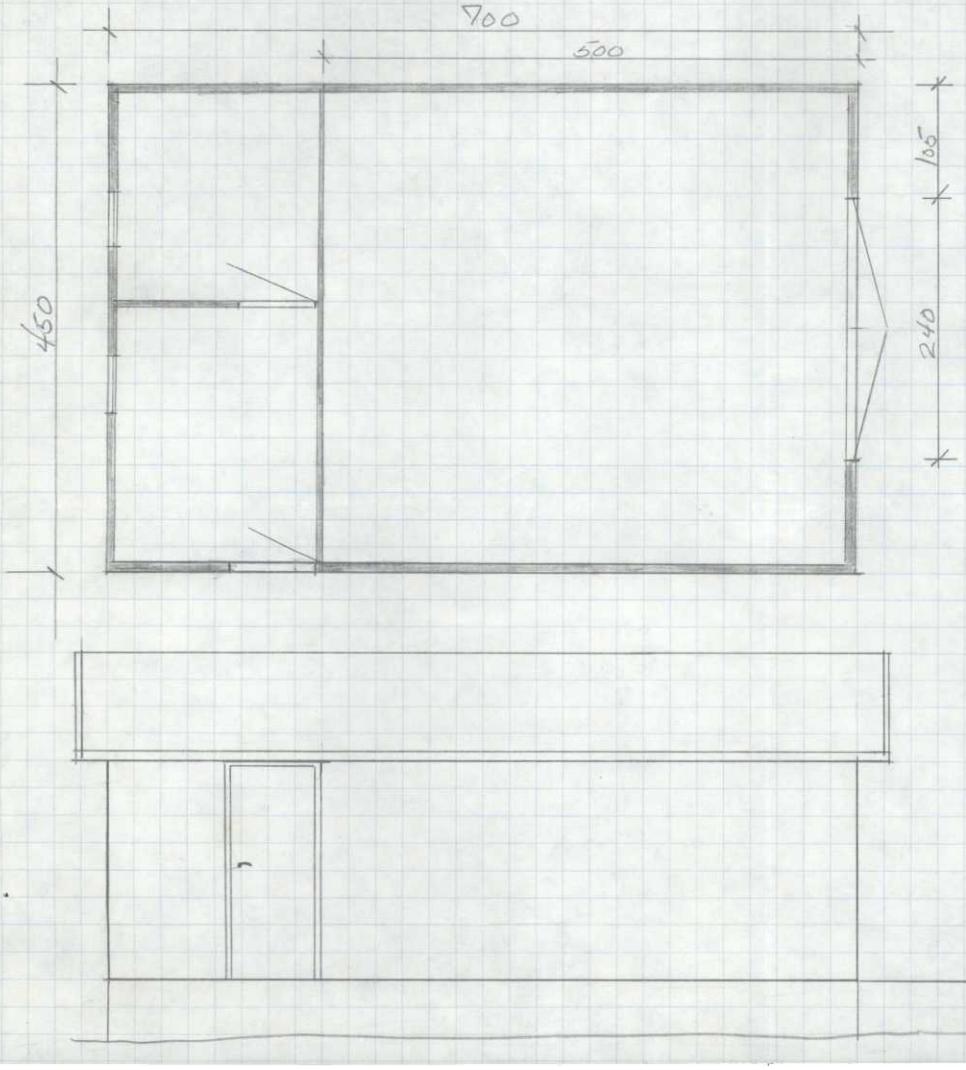
Tegningene er Lykken ByggConsult AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke fra firmaet

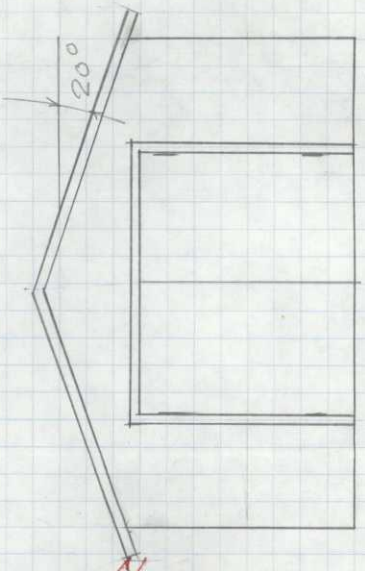
LYKKEN byggconsult

Tegning **Plan 1. Etasje** **Evensen** **Bygdinvegen 3057** **2950 Skammestein**	Tiltakshaver **Ola Øyvind Evensen** Tiltakerveien19 Byen 0000	Prosjektnr. **Prosjektnr.**	Dato opprettet **Dato oppr.**	Gnr./Bnr./Festenr. **Gnr/Bnr/Festenr**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A22-101**
		Fase. **Status**	Revidert: **Revidert:**	Sign.	Godkjent	Rev. ID



Joks. Skullerup
11/7 – 69 Skammestein





Bygningsrådet
ØYSTRE|SLIDRE 9-1969.

M 1:50

Garasje for:
Johs. Skrebergene,
Skammestein.

8. juli 1969.

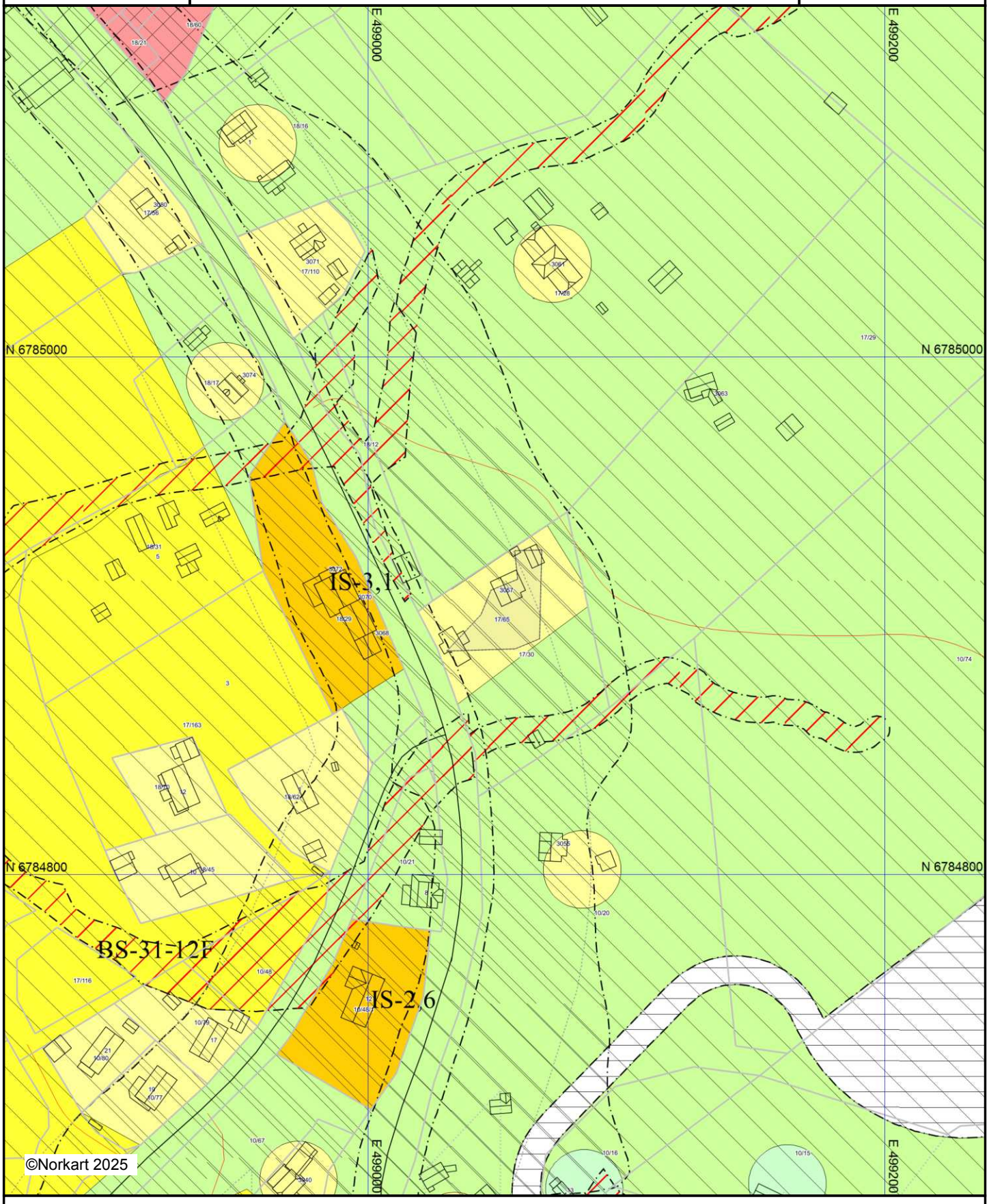
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 17/65
Adresse: Bygdinvegen 3057
Dato: 13.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Adkomstveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Øystre Slidre kommune

Arealdelen til kommuneplanen 2016-2028

Planføresegner vedteke i kommunestyret i sak 5/17 den 26.01.2017

Innhaldsliste:

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

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

1 Generelt

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

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

1.1 Definisjonar

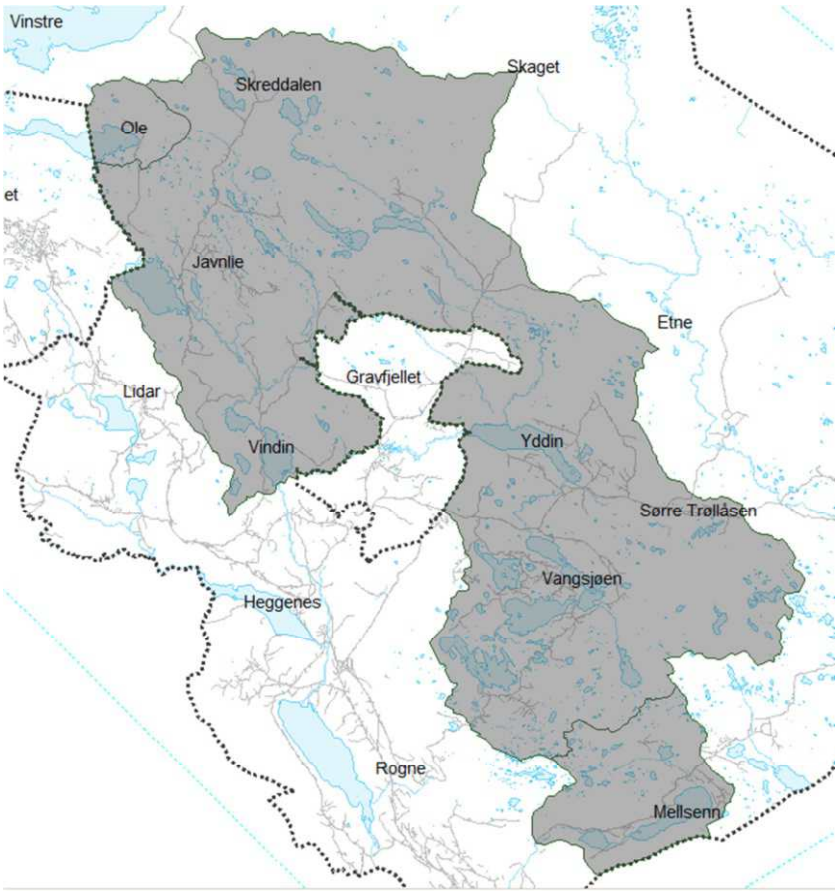
- *Felles avløpsanlegg er definert som felles anlegg for minimum 50 personekvivalentar. Eigarskapet kan vere offentleg eller privat.*
- *Felles vassforsyningsanlegg er definert som felles anlegg for minimum 2 brukseiningar*

1.2 Temaplaner og anna lovverk

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

1.2.1 Nedslagsfelt til drikkevasskjelder

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



1.2.2 Kulturminne og kulturmiljø

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

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

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

1.2.3 Omsyn til friluftsliv

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

1.3 Byggegrense ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4 Overvatn og flaumgater

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

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

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

1.5 Tilrettelegging for leik og folkehelse

Heimel: pbl §11-9 nr. 4 og nr. 5

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

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

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

1.6 Universell utforming

Heimel: pbl §11-9 nr. 5, jf. § 1-1

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

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

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

1.7 Byggeskikk

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

1.8 Etablering av vegar

Heimel: pbl §11-9 nr. 1, 3 og 5-8

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

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

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

2 Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringssone

Heimel: pbl §11-8 bokstav f)

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

3 Område for bebyggelse og anlegg

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

3.1 Område for bebyggelse og anlegg generelt

3.1.1 Krav om reguleringsplan og utbyggingsavtale

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

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

3.1.2 Krav om store planområde

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

3.1.3 Dokumentering av eigedomsgrenser

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

3.1.4 Utnyttingsgrad og høgd

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

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

3.1.5 Biloppstillingsplassar

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

3.1.6 Snødeponi

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

3.1.7 Brann-beredskap

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

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

3.1.8 Overvatn og flaumgater

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

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

3.2 Bebyggelse og anlegg, ikkje spesifisert (IS)

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

3.3 Bustader

3.3.1 Framtidige bustadområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Noverande bustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

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

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

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

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

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

Deling av bustadeigedomar som her omtala, er ikkje tillate.

3.3.3 Noverande bustadområde, andre

Dette gjeld eksisterande bustadfelt utan gjeldande reguleringsplan.

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

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

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

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

3.4 Fritidsbustader

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

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

3.4.1 Framtidige fritidsbustadområde

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

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

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

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

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

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

3.4.2 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

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

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

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

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

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

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

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

3.4.3 Noverande fritidsbustadområde, andre

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

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

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

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

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

3.5 Sentrumsføremål

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

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

3.6 Forretning

FR-4
I området kan det etablerast daglegvarehandel.

3.7 Offentleg eller privat tenesteyting

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

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

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

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

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

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

3.8 Fritids- og turistføremål

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

3.9 Råstoffutvinning

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

3.10 Næringsverksemd

3.10.1 Framtidige område for næringsverksemd

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

3.10.2 Noverande område for næringsverksemd

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

3.11 Idrettsanlegg

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

3.12 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

3.13 Kombinert bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

4.1.1 Områdebeskrivelse «skog og fjell»

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

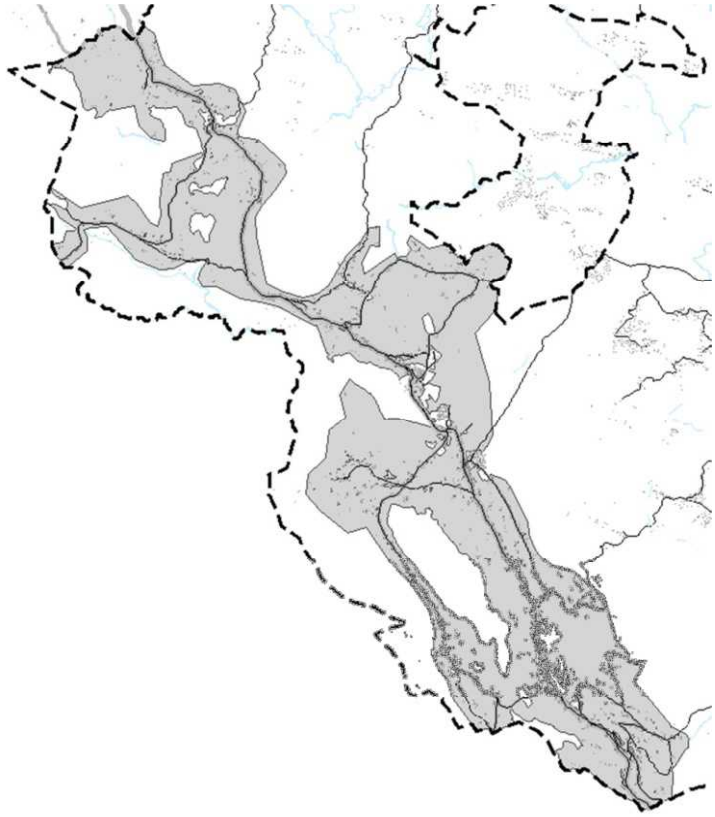
I denne sona blir det berre gitt løyve til bygging knytt til stadbunden, tradisjonell primærnæring og tilleggsnæringar i landbruket. Sæl på stølar skal ikkje ha strengare vilkår enn fritidsbygg i same sone.

4.1.2 Områdebeskrivelse «bygd»

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

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

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



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

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

For konfliktfylte tiltak skal ein krevje reguleringsplan med eventuell konsekvensutgreiing.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deling av bustadeigedomar som her omtala, er ikkje tillate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

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

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

5.1 Drikkevatn

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

6 Samferdsle-liner

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

6.1 Køyrevegar

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

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

6.1.1 Fv. 51 og 289

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

6.1.2 Fv. 269, 285 og 288

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

6.1.3 Andre fylkesvegar

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

6.1.4 V-SS-RE

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

6.2 Gangvegar

Gang-B-Lidar

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

Gang-TH-Sentr

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

6.3 Turvegar

Ski-RB

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

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

7 Bandleggingssoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav d)

7.1 Bandlegging etter lov om kulturvern

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

7.2 Bandlegging etter lov om naturvern

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

8 Hensynssoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav c)

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

8.1 Bevaring av naturmiljø

8.1.1 Korridorar mellom fritidsbustadområde, H-560-K

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

8.1.2 Verna vassdrag, H-560-V

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

8.2 Bevaring av kulturmiljø

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

9 Sikringssoner

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

9.1 Nedslagsfelt drikkevatn

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

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

9.2 Område for grunnvassforsyning

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

10 Støysoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav a)

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

10.1 Gul støysone

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

10.2 Raud støysone

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

11 Faresoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav a)

11.1 Skredfare, kpfare 310

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

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

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

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

11.2 Flaumfare, kpfare 320

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

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

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

11.3 Skytebane, kpfare 360

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

11.4 Høgspentanlegg, kpfare 370

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

12 Infrastruktursoner

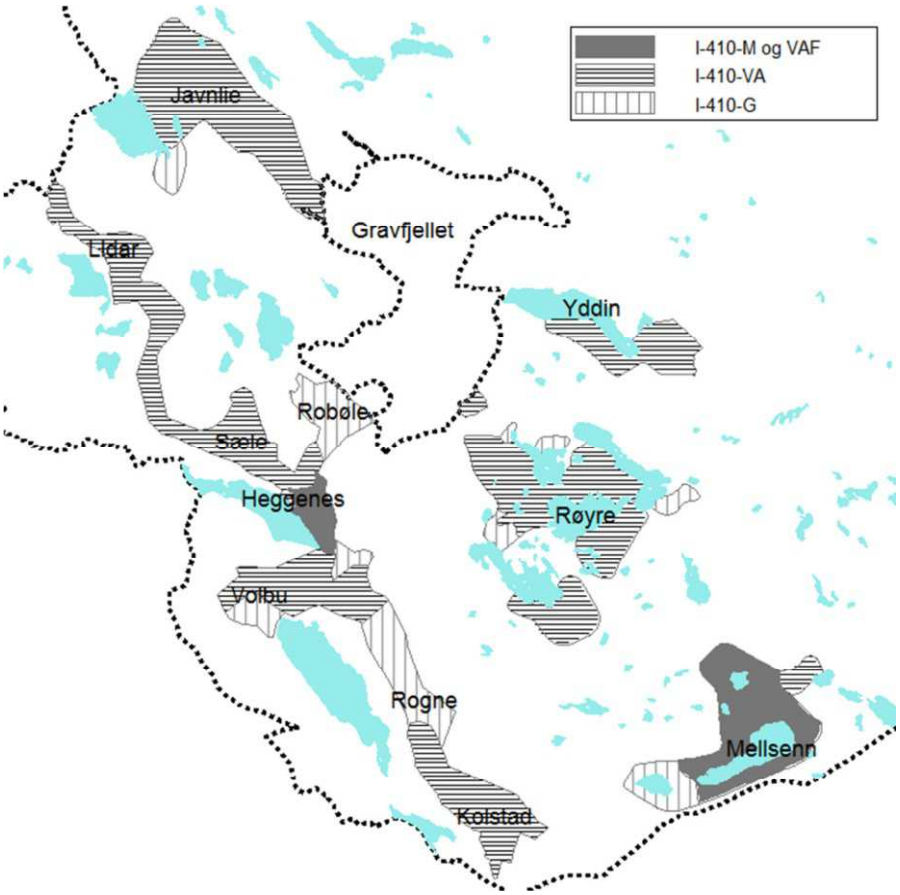
Heimel: pbl § 11-8, bokstav b)

12.1 Krav om infrastruktur

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

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

Oversikt over dei ulike sonene er vist nedanfor:



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

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

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

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

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

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

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

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

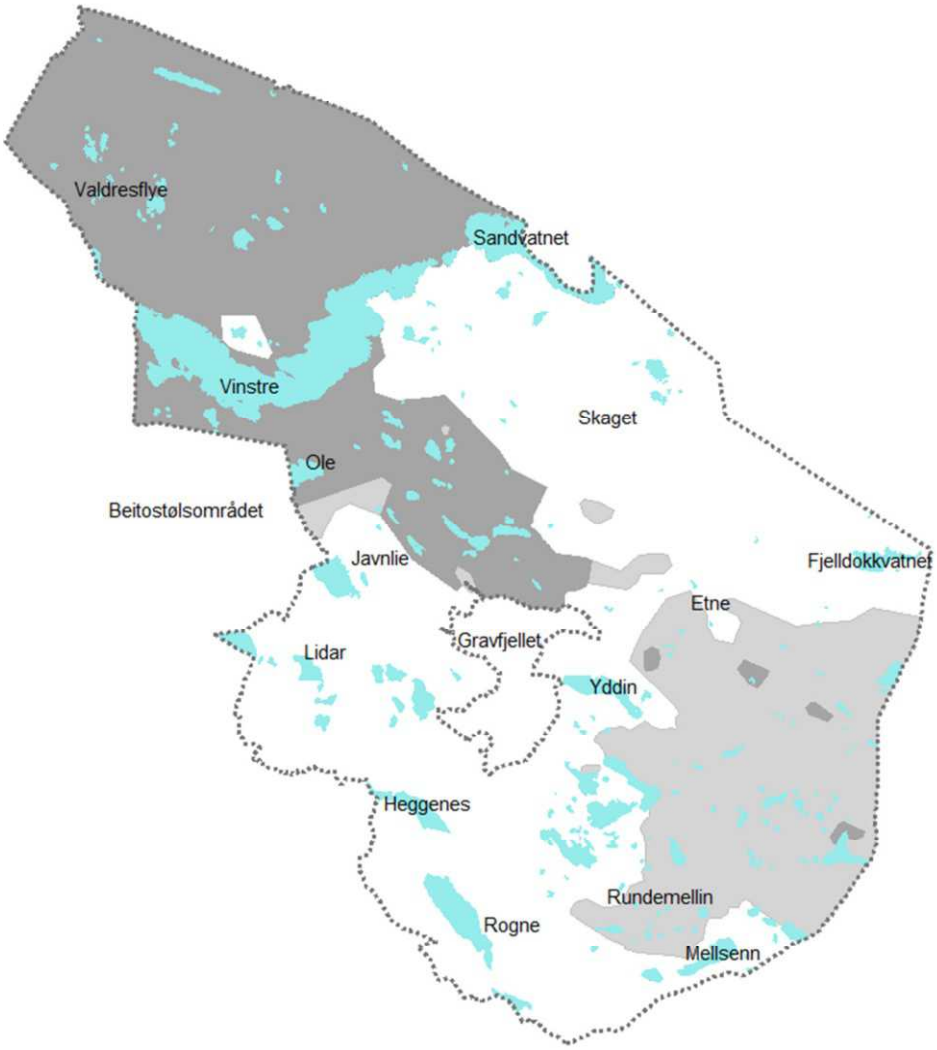
13 Bestemmelsessoner - fjellområda

Heimel: pbl § 11-9, spesielt nr. 5-7

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

Spesielle lokalitetar er:

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



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

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

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

13.1.1 Utforming av bygg, sone 1 og 2

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

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

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

13.1.2 Utforming av terreng, sone 1 og 2

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

13.1.3 Utnyttingsgrad, sone 1 og 2

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

13.1.4 Utnyttingsgrad og høgd, sone 1

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

13.1.5 Utnyttingsgrad og høgd, sone 2

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

Områdeanalyse

Eiendom	3453 17/65		
Utskriftsdato	13.02.2025	**Antall datasett**	94

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.

9 Berørte datasett

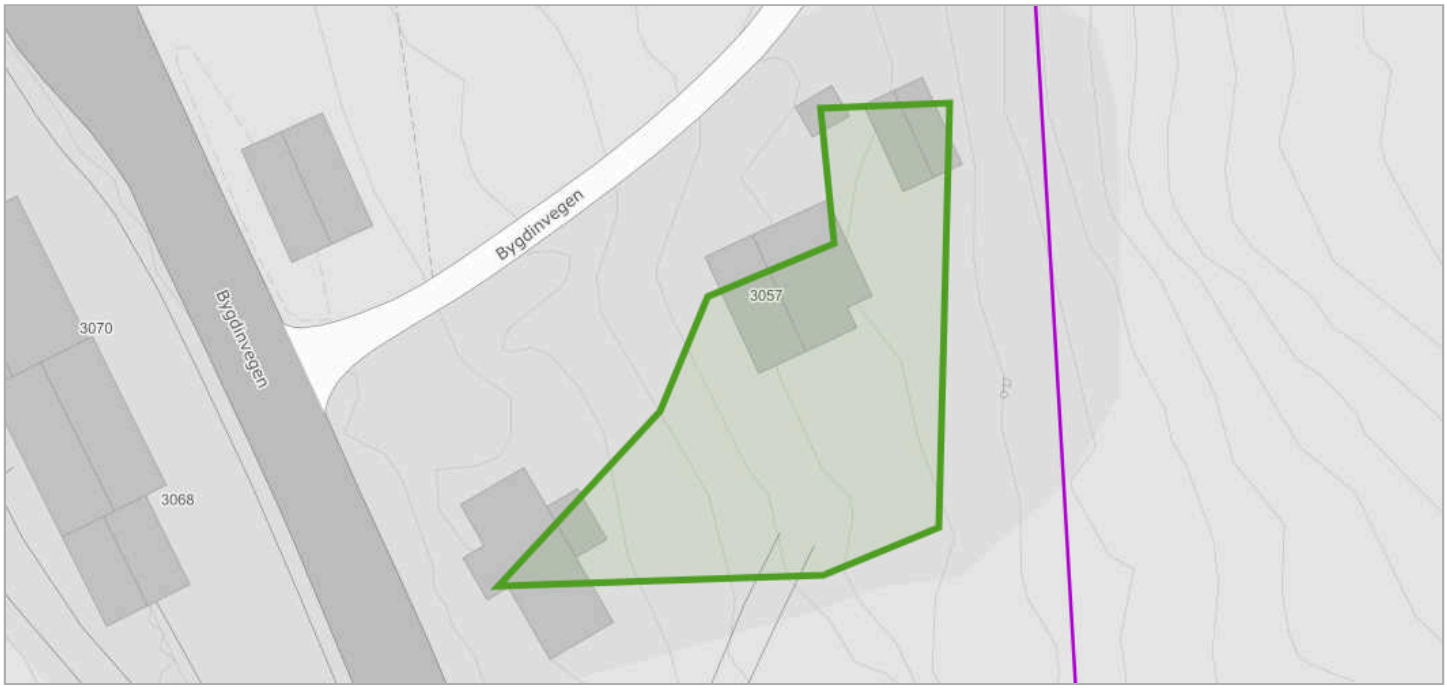
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.02.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011).Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klarert

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/innlandet/oeystre-slidre-kommune)	Rapporturl (http://webfileservice.nve.no/API/PublishedFiles/Download/201802083/2317252)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	11.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

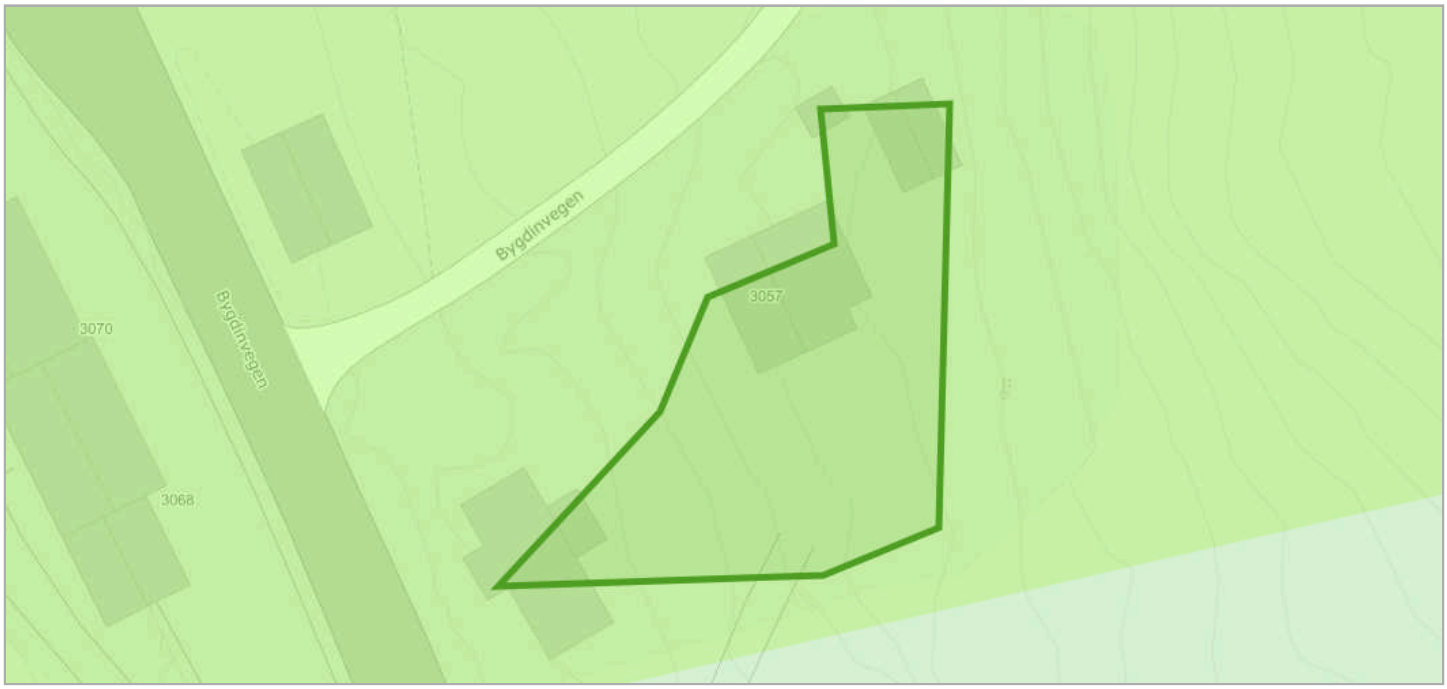
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Tynn morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.02.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

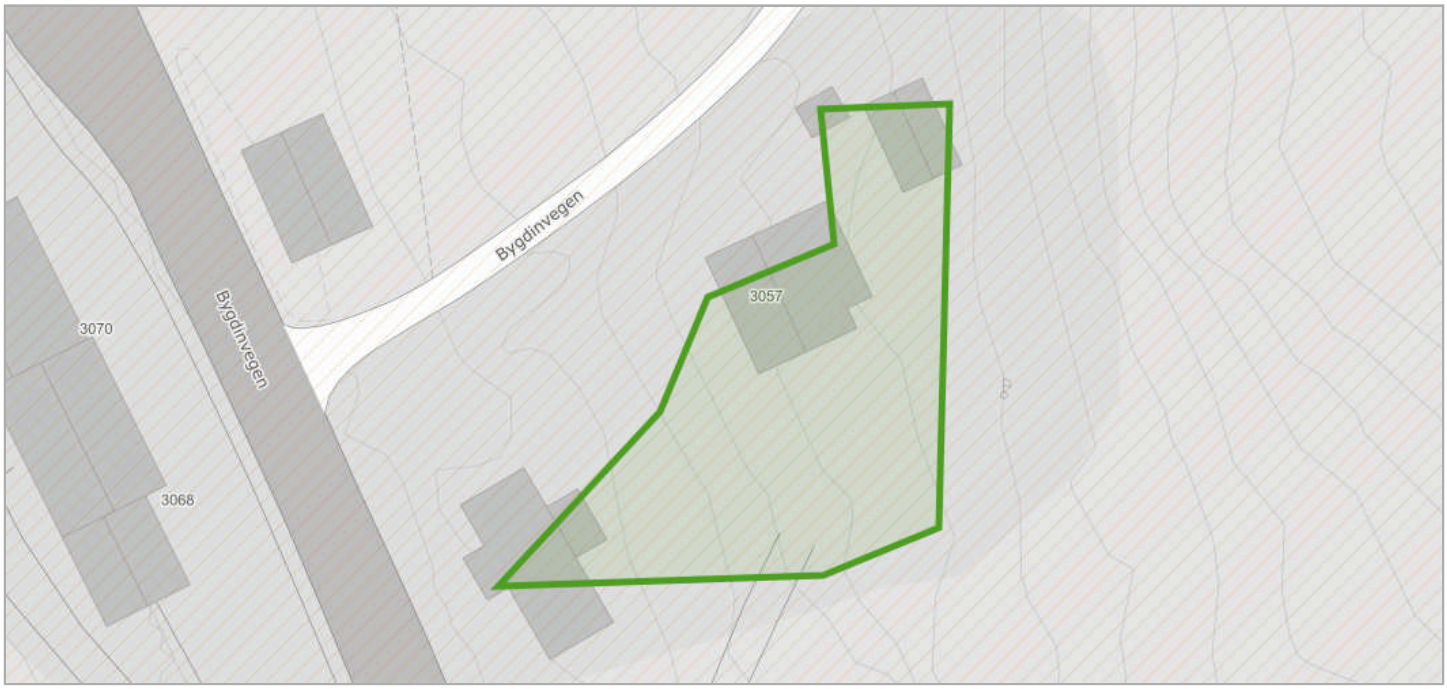
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.02.2025

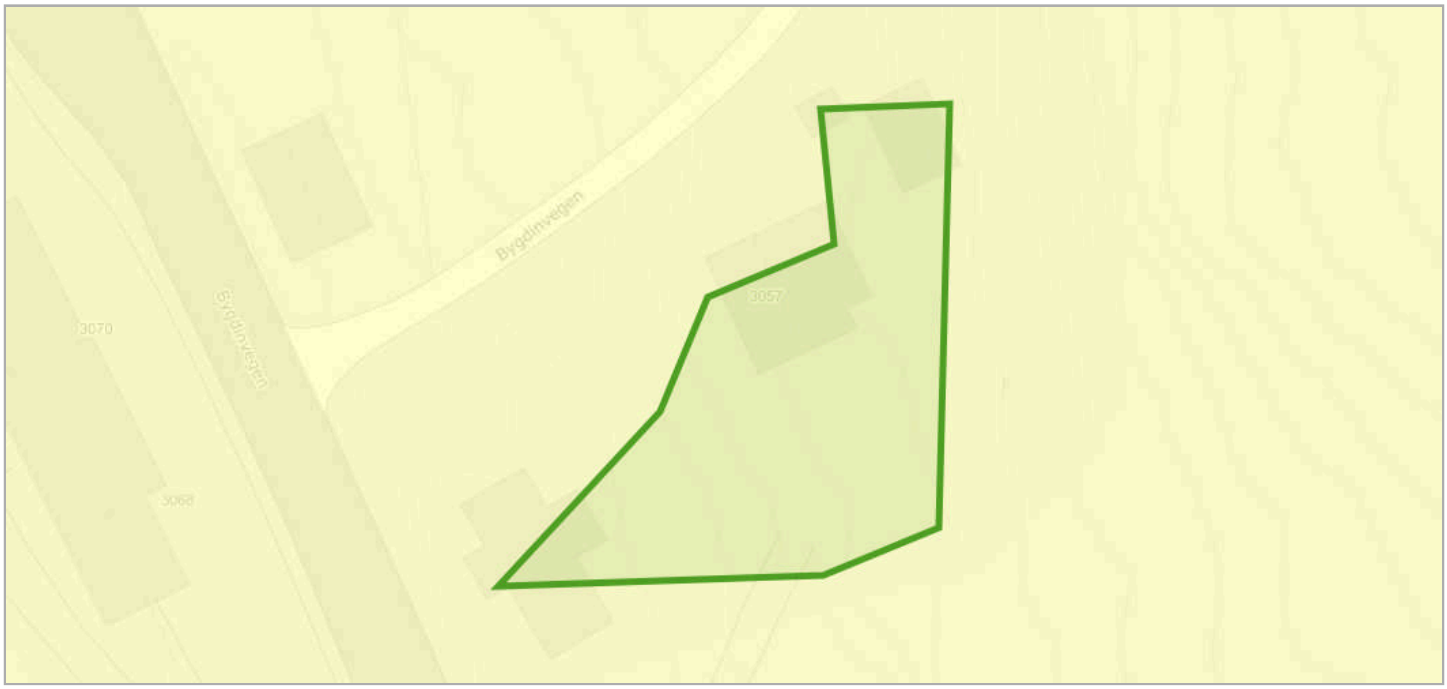


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

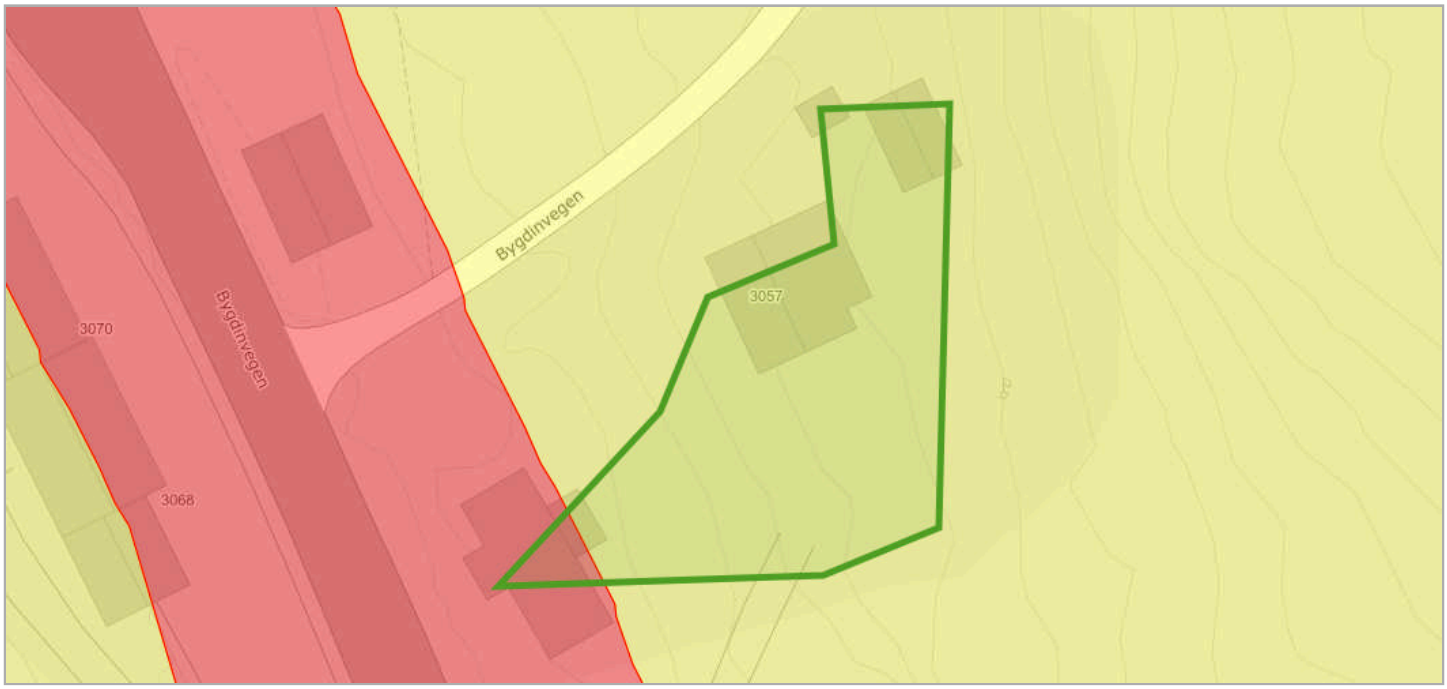
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og 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

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	12.02.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

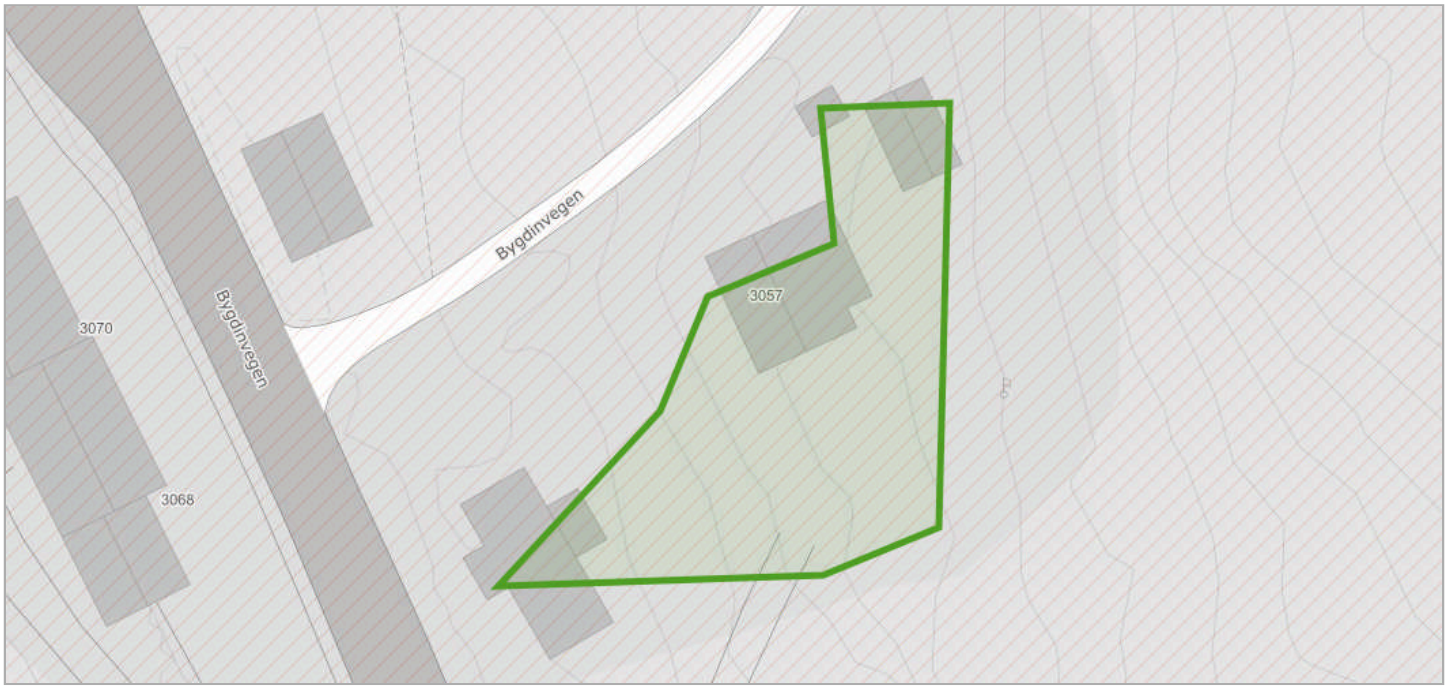
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra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

Objekter

Kategori
G
R

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.02.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

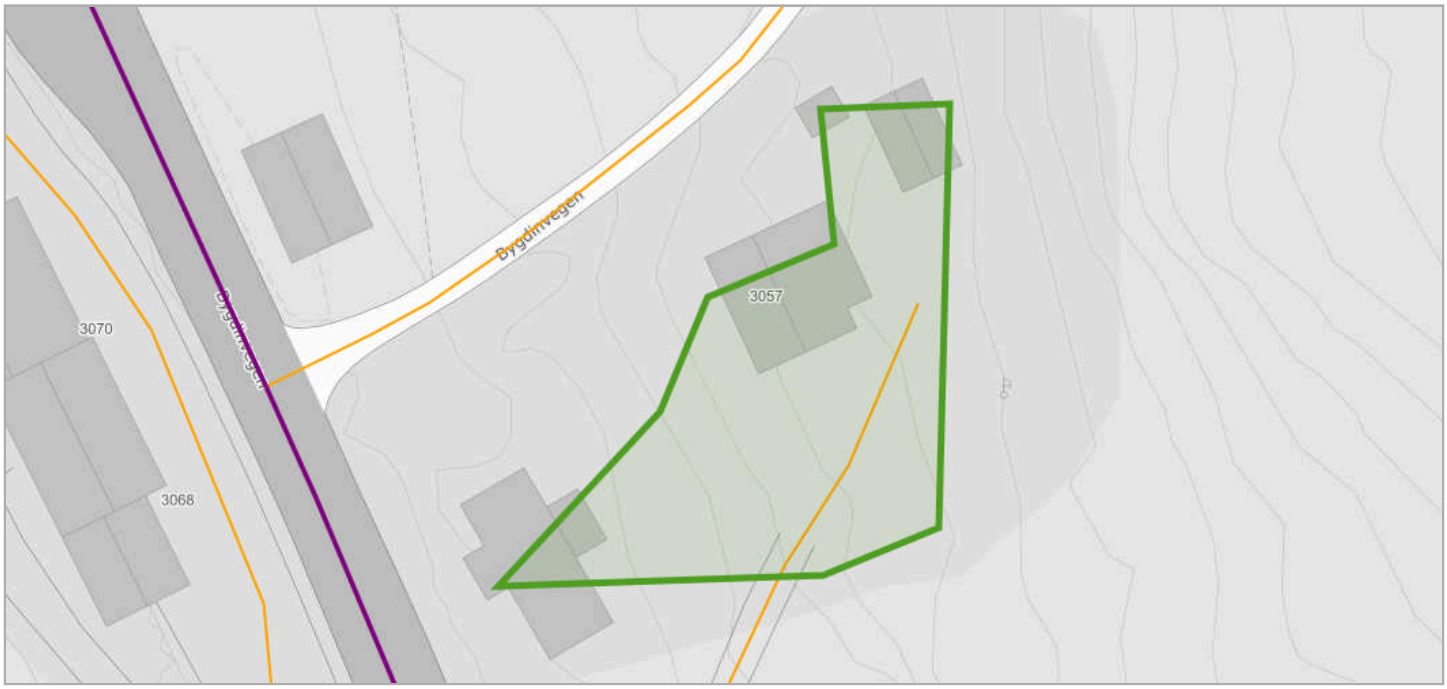
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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
VOLBUFJORD	Kvitvella

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	10.02.2025



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

Fylkesveg
Fylkesveg
Privatveg
Privatveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97457

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGLY	Beregnet areal	748.7
Etablert dato	12.10.1964	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/65
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	09.04.2018 09.04.2018	18/418		17/30, 17/65
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.01.2017 25.01.2017			17/65
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.01.2016 12.01.2016			10/6, 10/20, 10/74, 17/29, 17/30, 17/35, 17/65
Skylddeling Skylddeling	12.10.1964			17/30, 17/65
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		6/1978		0544-45/35, 3451-1/2, 17/65, 18/12, 44/9, 44/11, 44/12, 44/17, 44/36, 45/1, 45/4, 45/7, 45/9, 45/10, 45/12, 45/13, 45/14, 45/15, 45/16, 45/17, 45/19, 45/20, 45/21, 45/22, 45/23, 45/24, 45/26, 45/27, 45/28, 45/30, 45/37, 45/44, 45/45, 45/47, 45/51, 45/55, 45/64, 45/65, 45/70, 45/77, 45/79, 45/82, 45/117, 45/149, 45/174, 48/3, 49/1, 49/2, 64/1, 9002/10

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6784900.86	499057.88	0	Ja	748.7	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EVENSEN OLA ØYVIND F010980*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bygdinvegen 3057 2950 2950 SKAMMESTEIN	Bosatt (B)
EVENSEN SILJE F060687*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BYGDINVEGEN 3057 2950 2950 SKAMMESTEIN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bygdinvegen 3057

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2950 SKAMMESTEIN	Kirkesogn	03100504 Lidar
Grunnkrets	102 Midtre Hegge	Tettsted	
Valgkrets	1 Øystre Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158238454		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	158238462		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	158281961		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	300632870		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	20.05.2017

1: Bygning 158238454: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	231
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	231
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	100
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007
Endre bygningsdata	30.11.2023	30.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bygdinvegen 3057	H0101	17/65	231	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	74	0	74	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0
U01	0	68	0	68	0	0	0

2: Bygning 158238462: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/65	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

3: Bygning 158281961: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/65	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	70	70	0	0	0

4: Bygning 300632870: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 20.05.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	8

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	8
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	20.05.2017	14.07.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/65	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	8	8	0	0	0

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3453 - ØYSTRE SLIDRE
Gårdsnummer:	17
Bruksnummer:	30

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.04.2025 kl. 11:04
Produsert av:	Tore Rogne
Attestert av:	Øystre Slidre kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	STEINSLI
Etableringsdato:	12.06.1920
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 17 / 30	3 802,2 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010980	EVENSEN OLA ØYVIND		Vestsidevegen 49 2943 ROGNE	1 / 2
Hjemmelshaver		060687	EVENSEN SILJE		Vestsidevegen 49 2943 ROGNE	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6784867	499071		3 802,2 m2	Noen fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3453 - 17/30 0544 - 17/30		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.02.1984				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0544 - 17/30	0
Mottaker	0544 - 17/132	0

Skylddeling	12.10.1964				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0544 - 17/30	0
Mottaker	0544 - 17/65	0

Skylddeling	12.06.1920				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0544 - 17/9	0
Mottaker	0544 - 17/30	0

Skylddeling	12.06.1920				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0544 - 17/1	0
Mottaker	0544 - 17/30	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.04.2018			0544nya	09.04.2018
Annen forretningstype	18/418	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0544 - 17/30	0	
		Berørt	0544 - 17/65	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	25.01.2017			0544nya	25.01.2017
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0544 - 17/30	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	12.01.2016			0544nya	12.01.2016
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0544 - 10/6	0	
		Berørt	0544 - 10/20	0	
		Berørt	0544 - 10/74	0	
		Berørt	0544 - 17/29	0	
		Berørt	0544 - 17/30	0	
		Berørt	0544 - 17/35	0	
		Berørt	0544 - 17/65	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	26.03.2009			0544nya	26.03.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0544 - 17/2	0	
		Berørt	0544 - 17/30	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	26.03.2009			0544nya	26.03.2009
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0544 - 17/2	0	
		Berørt	0544 - 17/30	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

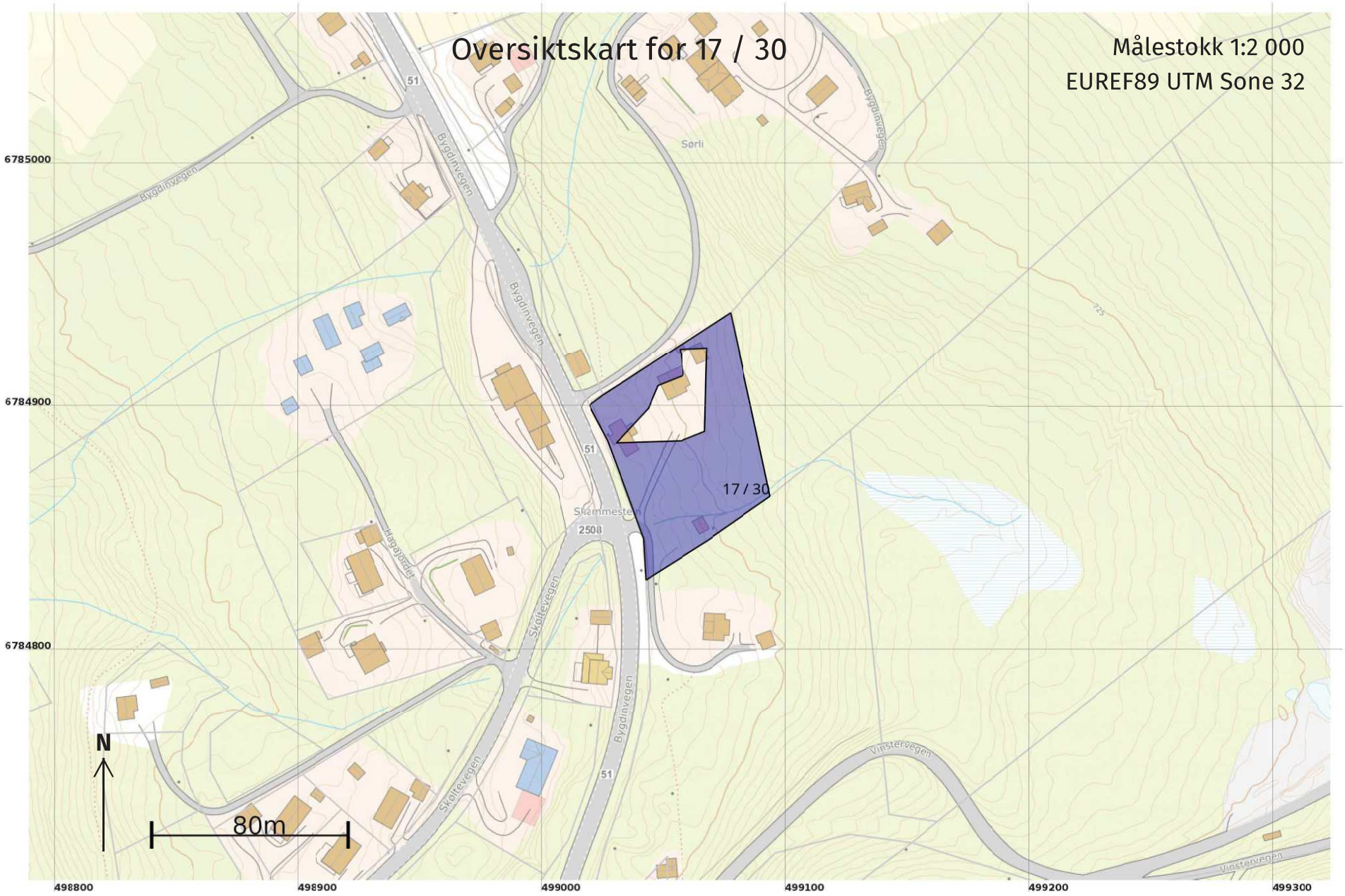
Bygningsnr:	158 281 988	Bebygd areal:	20	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	16	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6784853 Øst: 499066	Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	20	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	20				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

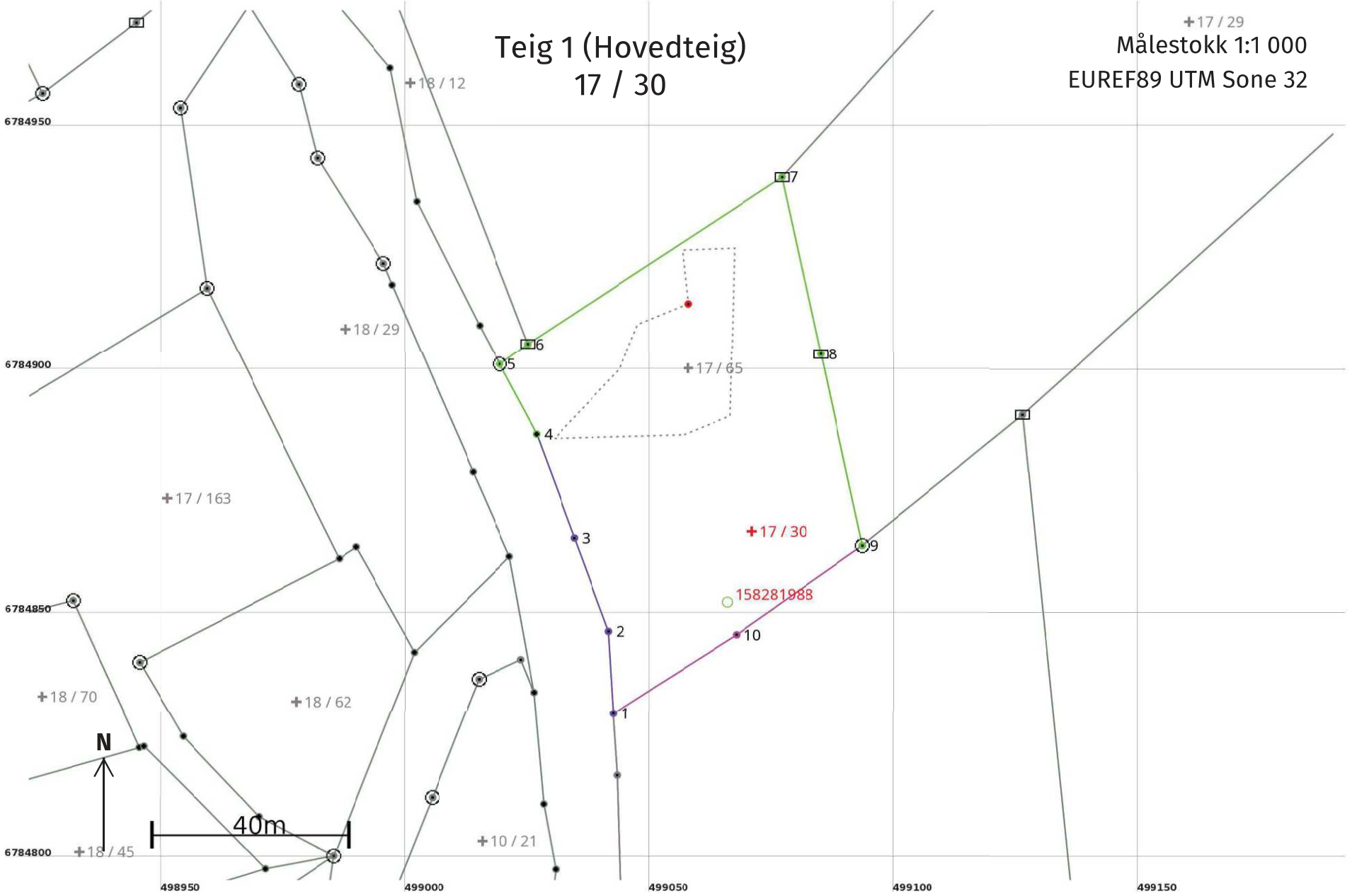
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	16	0	16	20	0	20	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	16	0		0	0	17/30


Oversiktskart for 17 / 30
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6785000
6784900
6784800
498800
498900
499000
499100
499200
499300
Bygdinvegen
Sørli
Skammesten
2508
Skoltevegen
Vinstervegen
17 / 30
N
80m


Teig 1 (Hovedteig)
17 / 30
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
+17 / 29
+18 / 12
+18 / 29
+17 / 65
+17 / 163
+17 / 30
+18 / 70
+18 / 62
+18 / 45
+10 / 21
158281988
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
N
40m
6784950
6784900
6784850
6784800
498950
499000
499050
499100
499150

Areal og koordinater

Areal: 3 802,2 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6784867 **Øst:** 499071

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

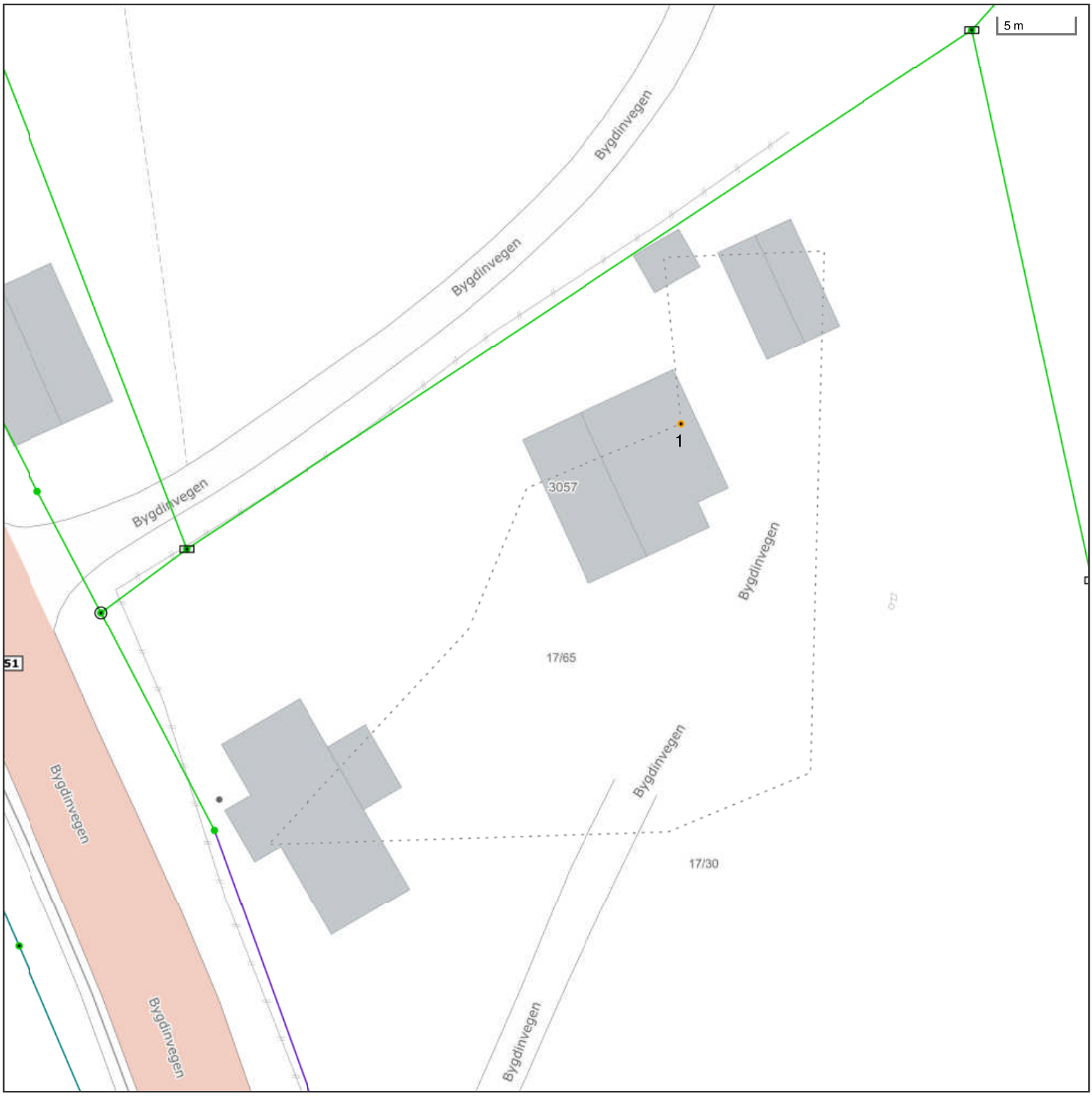
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6784830,12	499042,63	16,90	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	36	
2	6784846,99	499041,58	20,32	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	36	
3	6784866,08	499034,62	22,60	Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	36	
4	6784887,32	499026,89	16,21	Kamjern	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6784901,69	499019,39	Jord 7,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6784905,90	499025,07	62,34	Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6784940,17	499077,14	37,20	Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6784903,82	499085,06	40,18	Stein eller røys	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6784864,53	499093,48	Jord 31,49	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6784846,29	499067,81	29,92	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	

Representasjonspunkt **Indre avgrensing 1**

Løpenr	Nord	Øst	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)
11	6784901	499058	**Fiktiv grense**		

Utskriftsdato: 13.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3453 - 17/65//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	748,70 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6784900,863772867	**Øst**	499057,8782106878	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6784914,16184888	499057,878210688	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

...nnføring i grunnboka.

Dagbok nr. 280 1964 12/10
Valdres sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Mån dag, den 5 oktober 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Steinsli g.-nr. 17 br.-nr. 30 av skyld mark 0,03 i Vestre Slidre herred. Forretningen er forlangt av Ola J. Skoldbu

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:

Av partene:[3]) Kjøper og selger

Av naboer:[3])

Mennene valte til formann Tor Aa Lauvstad

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 1,5 dekar. I alt 1,5 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Fra stein på vestre side av veien ved Steinsli bru i retning Ø. til en stein ved gjerde. Så fra samme stein i retning S. til en stein ved gjerde.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse tiere ...partenes forlangende utføre delin-

kjøre 65 m i nordøstlig retning langs adkomstvei til gnr/bnr 1/2 og deretter 38 m langs sørlig side i rett østlig retning til I/bnr 1/3 og deretter 3 m på tvers mot vest i ett kjør i ett kjør, på hele strekningen 31,5 m. I østlig retning til inngangsparti. Parkeringsområdet er på 1580 m².

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ikke, bygningstomt

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? —

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0.01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.03

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Skoglyv

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Tom Lauritzen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Tom Lauritzen Knut Hedalen Olav Rindi

[1]) Det som ikke passer strykes over.

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19....

.....

formann. .....

sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den ..... 19....

.....

formann.

.....

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 17 b.nr. 65

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Øystre Slidre kommune

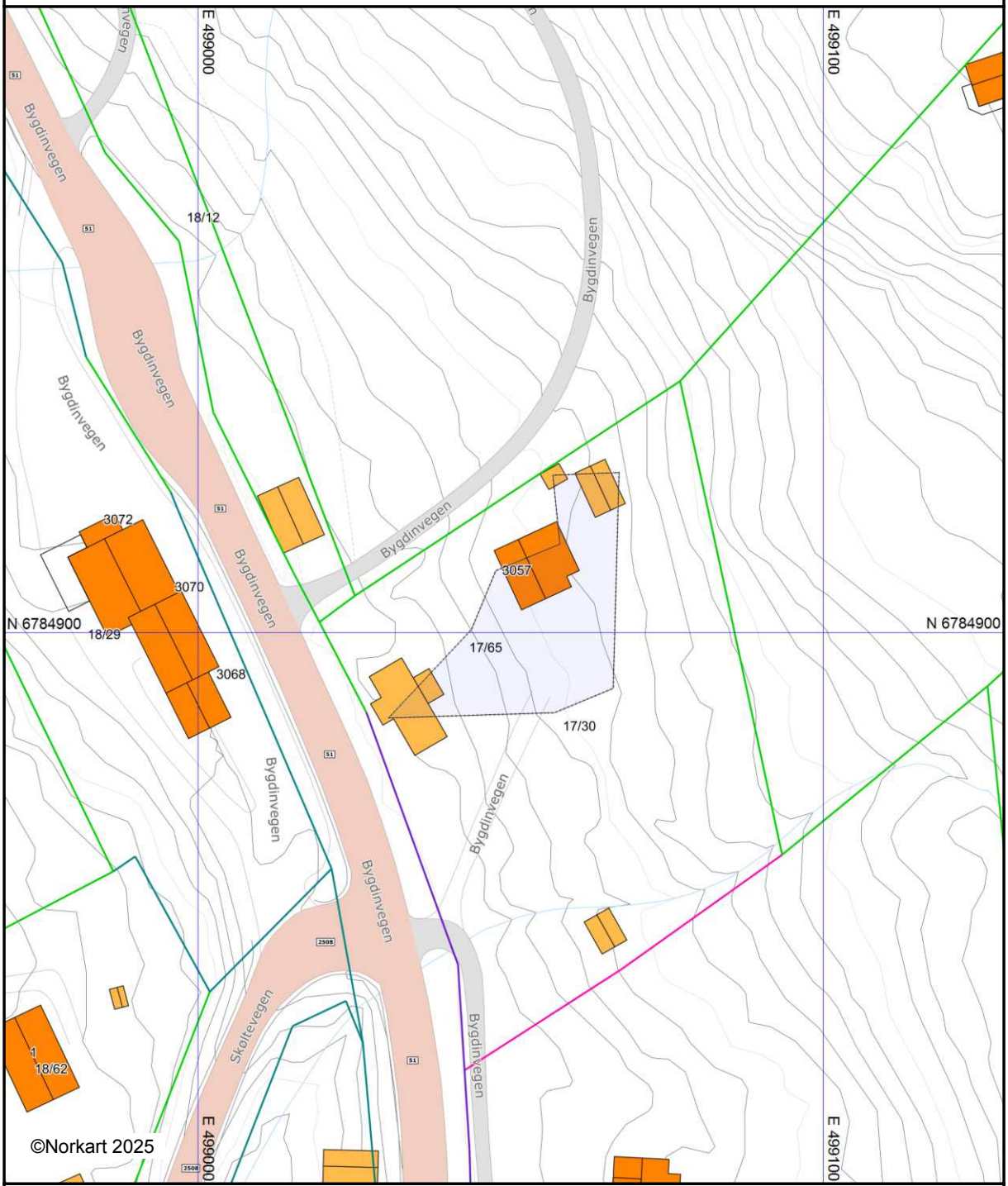
Grunnkart

Eigedom: 17/65
Adresse: Bygdinvegen 3057
Dato: 13.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

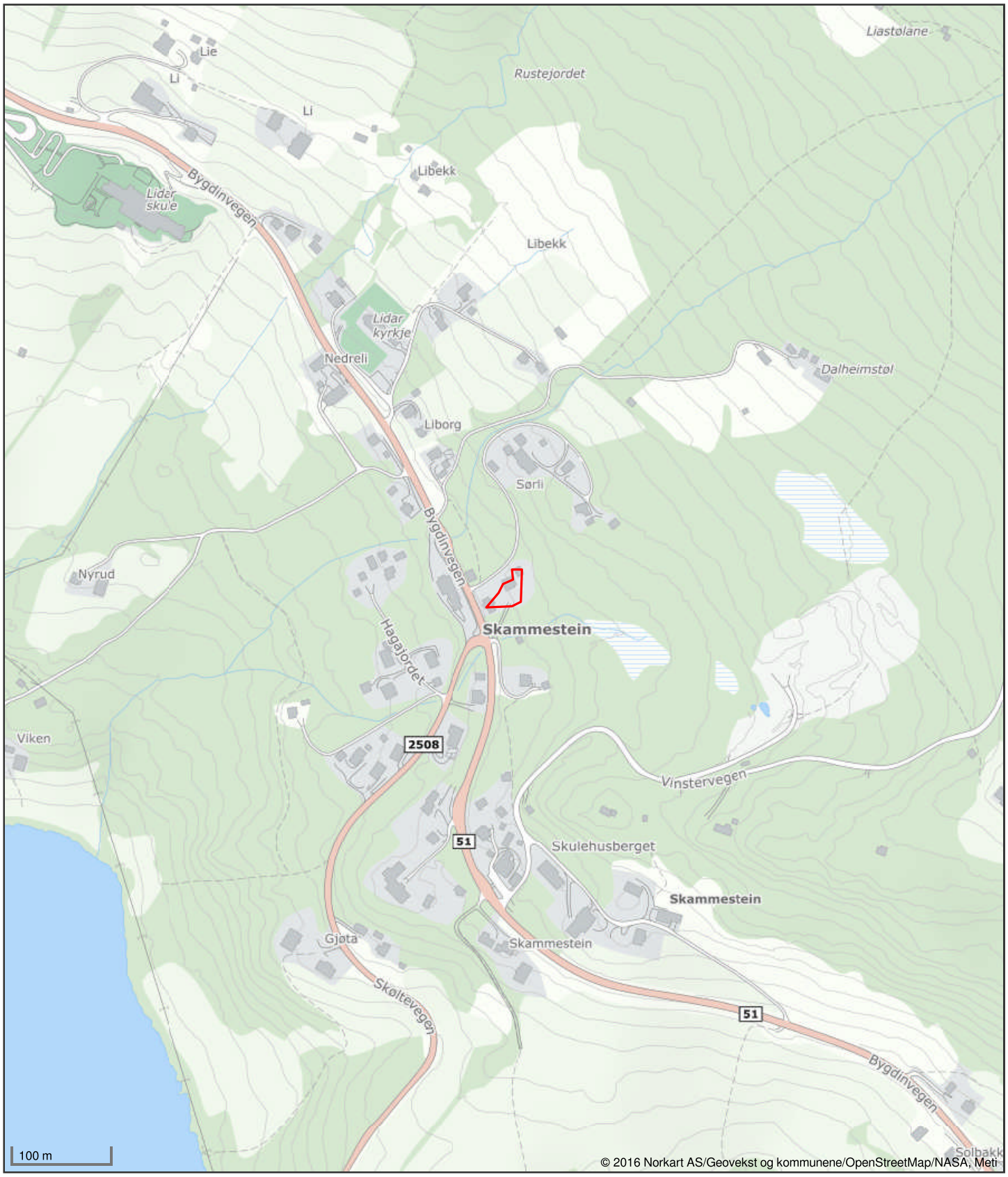
Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant
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: 13.02.2025

Oversiktskart for eiendom 3453 - 17/65//



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

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

Utskriftsdato: 13.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bygdinvegen 3057, 2950 SKAMMESTEIN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201410
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.01.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 748 m^2 **KPHensynsonenavn** Gul **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 749 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 749 m^2 **KPHensynsonenavn** I-410-VA **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Utskriftsdato: 13.02.2025

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bygdinvegen 3057, 2950 SKAMMESTEIN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	3 152,40 kr
Feiing	658,60 kr
Renovasjon	3 853,76 kr
Slam	2 480,00 kr
Sum	**10 144,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn/feiing bustad og næring	1 Stk	686,00 kr	1/1	0 %	686,00 kr	171,50 kr
Renovasjon bustad	1 Stk	4 046,00 kr	1/1	0 %	4 046,00 kr	1 011,50 kr
Eigedomsskatt: Bustad	788200 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	3 153,00 kr	788,00 kr
				Sum	**7 885,00 kr**	**1 971,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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: 13.02.2025

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	17	Bruksnr.	65	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	186373470	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	158238454	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bygdinvegen 3057, 2950 SKAMMESTEIN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Kakkelovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		07.11.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186373470

BruksenhetId	594536050	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	300632870	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 594536050.

BruksenhetId	186396777	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	158281961	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186396777.

BruksenhetId	186373513	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	158238462	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186373513.

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: 13.02.2025

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bygdinvegen 3057, 2950 SKAMMESTEIN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

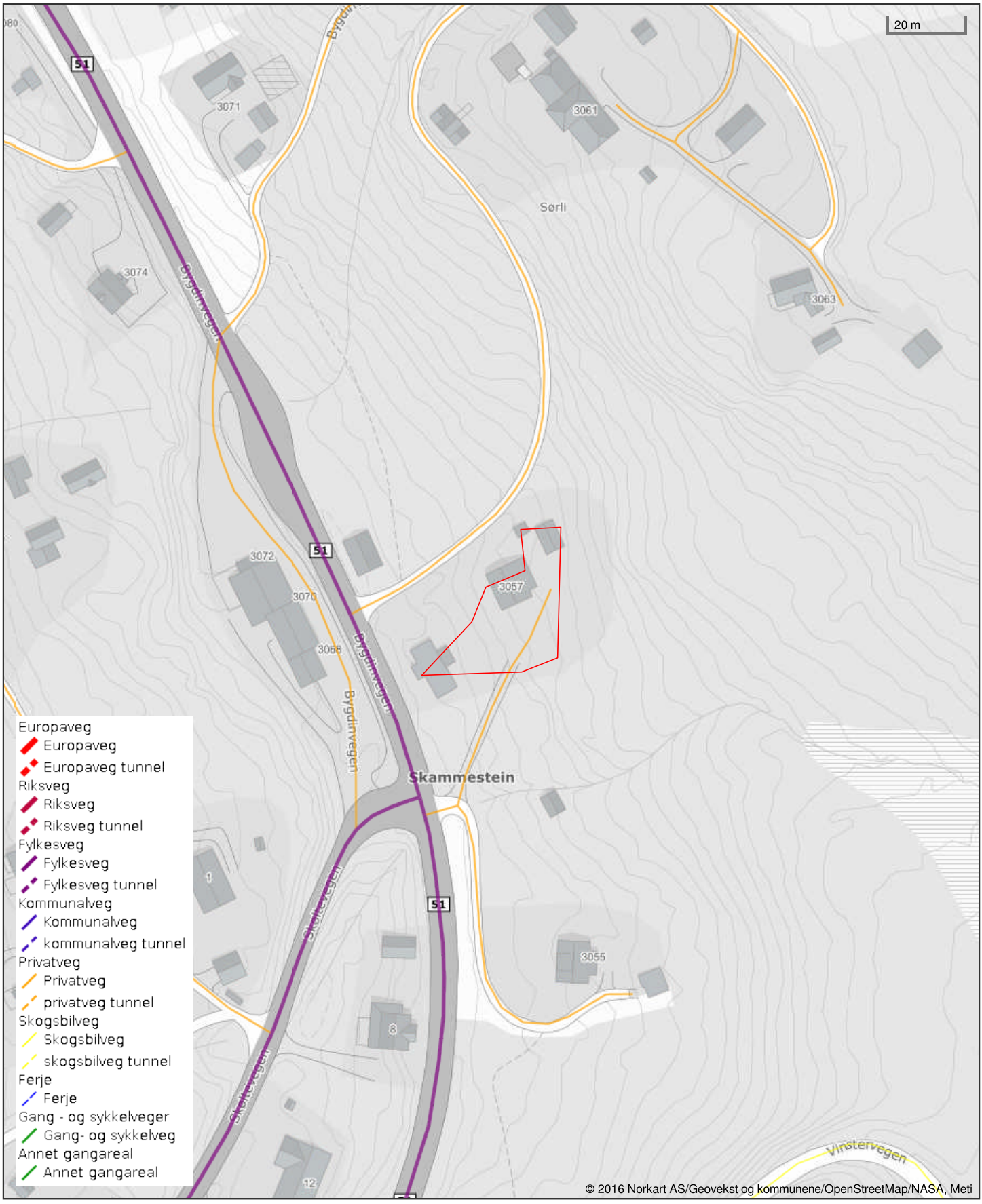
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

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: 13.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 17/65//



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

Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato: 17.02.2025

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bygdinvegen 3057, 2950 SKAMMESTEIN								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

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

Kommentarar:	ref PBL blir det ikkje utstedt ferdigattest for saker før 01.01.1998

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/2807/21
Uthentet 2025-02-14 10:42

Stpl. kr. 6,-

Dagbok nr. 2807 19 64/12/10
Valdres sorenskriverembete
Fh.

S K J Ö T E.

Undertegnede Ola J. Skolte, født 18/2 1887, skjöter og overdrar herved til min datter Ingebjörg O. Skrebergene, født 3/3 1923, og hennes mann Johannes Skrebergene, født 15/10 1923, min eiendom:

Skogly, gnr. 17 bnr. 65 av skm. 0,01 i Öystre Slidre herred, for en kjöpesum stor kr. 500,- kronerfemhundre-- som er avgjort på omforenet måte.

Kjöperne har rett til å nytte selgerens gårdsveg som adkomst til den overdradde eiendom.

Skammestein, den 6/10 1964.

Ola J. Skolte

Vi bekrefter herved at Ola J. Skolte som er over 21 år, har underskrevet denne skjöte i vårt overvær.

Lensmannen i Öystre Slidre

Som selgerens hustru samtykker jeg med dette i overdragelsen.

Skammestein, den 6/10 1964.

Ingebjörg O. Skolte

Til vitterlighet:

Dagbok nr. 1629 1973. 6/4. 7/4.
Vaidrus sorenskriverembete

E R K L Æ R I N G

Undertegnede grunneiere avstår hermed uten vederlag den veggrunn som måtte medgå til ny veg og til eventuelle seinere utvidelser av vegen frå Skolte til Skammestein.
Vi frafaller kravet om erstatning for mulige ulemper som vegbygginga måtte føre med seg for våre eiendommer.
Videre bortfaller erstatning for flytting av gjerde og oppsetting av nytt gjerde.
Veglovens bestemmelser om avstand mellom vegen og oppsatt gjerde gjøres gjeldende.
Påstående skog felles av eierne og tilfaller disse.
Denne erklæring blir å tinglyse som hefte på de berørte eiendommer.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Skolte 15/3 - 1973.

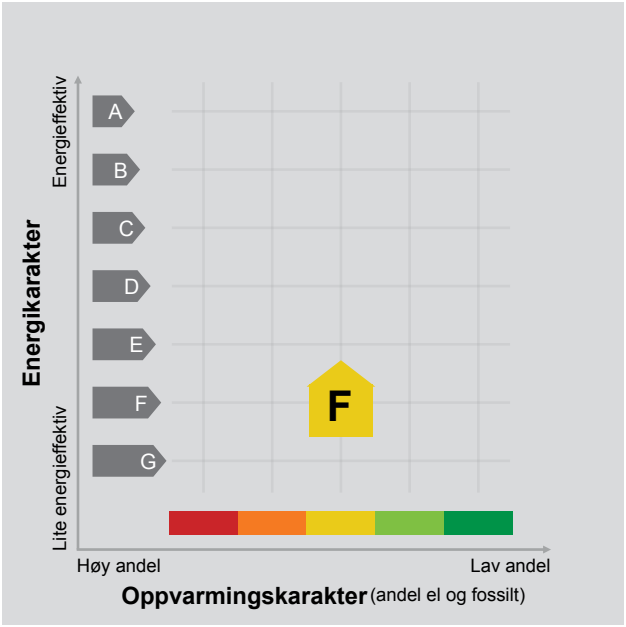
Torstein Skolte
Ingvar Skolte
Olav Skolte
Sigrid Skolte
Ingebjørg Skrebergene.

Solveig Robøle
Sigurd Ødegård.
Ingebjørg Perslet.
Knut Ø. Rudi

Gardsnavn	gnr.	bnr.	Eier	Verdi	Tgl.
Skammestein nedre	10	17-23	Sigurd Ødegård	385	30.
Skammestein	10	5	Ingebjørg Perslet	180	15
Haugen	11	4	Knut Ø. Rudi	1225	15
Skolte	18	2-4	Torstein K. Skolte	700	30.
Skolteengen	17	11	Sigrid Skolte	660	15
Skoltebakke	17	9	Solveig Robøle	480	15
Skolte	17	2.30.	Olav Skolte. Ingvar Skolte Ingebjørg Skrebergene.	1080	30.

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdinvegen 3057
Postnummer	2950
Sted	SKAMMESTEIN
Kommunenavn	Øystre Slidre
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158238454
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80763
Dato	17.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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:
Bygdinvegen 3057, 2950 Skammestein
Gnr. 17, Bnr. 65 og Gnr. 17, Bnr. 30, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71251022

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Sandra Berg

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 412 15 986

E-post: sandra.berg@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.
