PRIVATMEGLEREN
VALDRES

ROBØLSHØVDA 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 16.02.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 09.09.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Ferdigattest

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

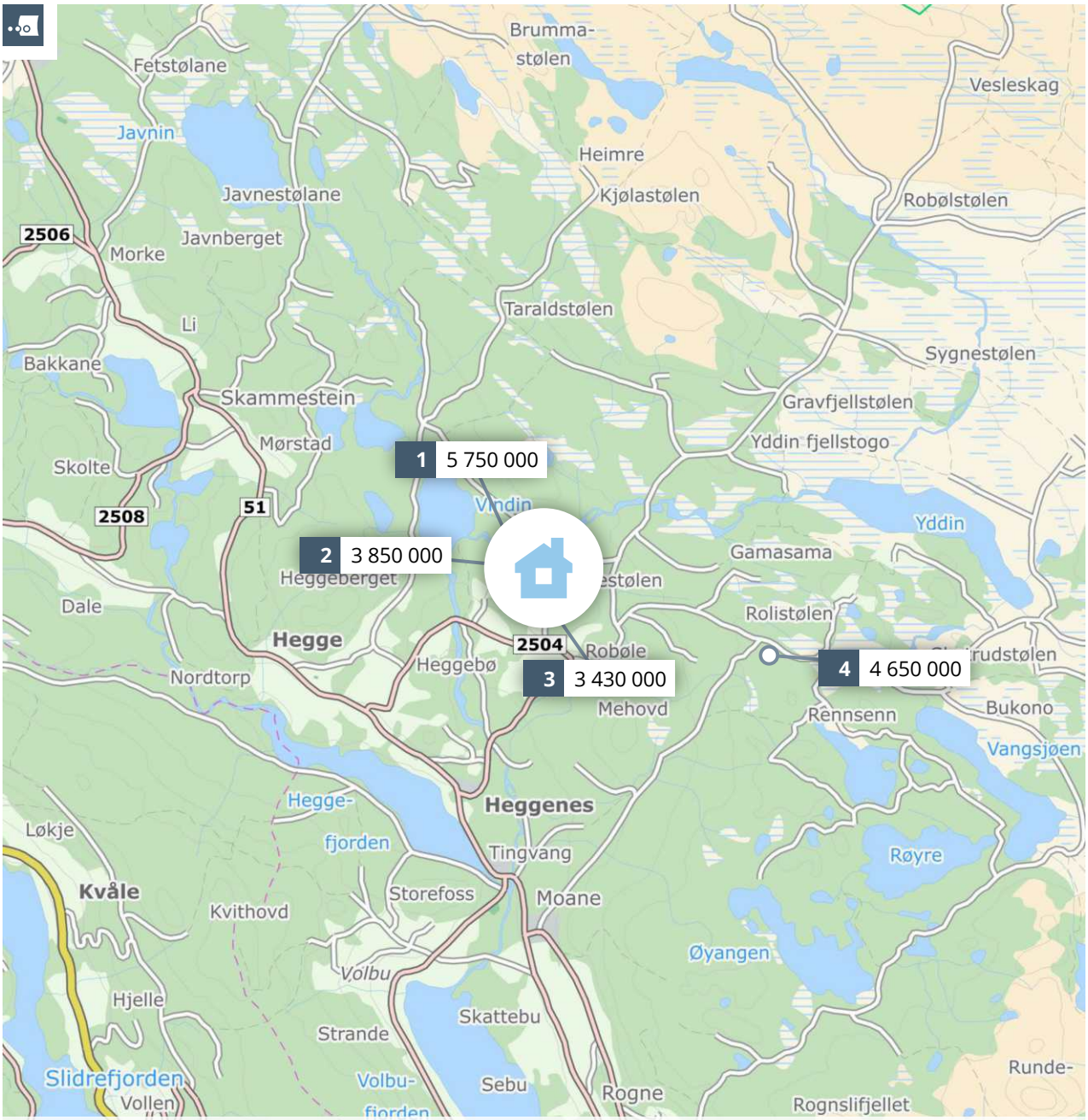
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROBØLSHØVDA 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 21.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Robølshøvda 4, 2940 HEGGENES

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 26 BNR 311 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS Heggebø syd

Verdivurdert til

4 990 000

-	4 990 000	54 239
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	3 m²	- m²	10 m²	- m²	24 m²
Tomt						1 744 m²
Byggeår						2024

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bustebakkmoen 19	147 m²	2021	1 134 m²	6 sov	07.11.2025	5 800 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**39 116**
2	Bustebakkmoen 51	65 m²	2023	1 205 m²	3 sov	10.01.2024	3 970 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**59 231**
3	Bustebakkmoen 15	66 m²	2022	1 020 m²	3 sov	05.02.2025	3 990 000	**3 430 000**	0	3 430 000	**51 970**
4	Bjødnahølet 49	99 m²	2008	1 922 m²	2 sov	06.10.2025	4 600 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**46 970**

Robølshøvda 4 er en innbydende hytte med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser på ca. 770 moh. Området byr på gode turmuligheter både sommer og vinter, og her kan du med utgangspunkt fra hyttedøren både ta deg gåturer og skiturer.

Hytta har byggeår 2024, og har ikke vært i bruk, så her kan du lage deg ditt eget hytteparadis med en eiendom som fremstår med god og høy standard. Beiset trepanel gjennomgående valgt på vegg og i himling som gir levende overflater. Hytten er stylet av Sånn. AS v/Karine Bragerhaug for salg.

En god og praktisk planløsningen preger hytta, og når man kommer inn, møtes man med en lun velkomst i entréen med flislagte gulv med varmekabler.

Fra entrèen er det videre adkomst inn til romslig stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen har flere soner for møblering, med naturlig del for spisestue. God takhøyde sørger for god romfølelse og den mønede utformingen gir et hyggelig hyttepreg. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp, men gjør også at man kan nyte den nydelige utsikten fra sofakroken eller spisebordet. Peisovnen med stålpipe tilfører rommet god atmosfære, og sørger også for god og lun varme på kjøligere dager.

Kjøkkenet ligger i naturlig tilknytning til stuen og er funksjonelt og praktisk tilrettelagt. Moderne kjøkkenløsning levert med behandlede skrog og dører/fronter og laminat benkeplate. Komfyr som innbyggingsprodukt i underskap samt koketopp i benkeplate. Integrerte hvitevarer som kjøl- og fryseskap samt oppvaskmaskin. Godt med benkeplass til å matlaging og utformingen av kjøkkenet med stue og spisestue gjør det enkelt å være sosial mens man tilbereder de gode måltidene.

Hovedetasjen byr på 3 soverom som gir gode muligheter for å ta mot besøk av familie og venner. Fra entré har man også adkomst opp til romslig hems på 24 kvm gulvareal. På hemsen er det 3 rom, en loftstue samt to hemsrom med flere bruksmuligheter.

Hyttas hovedbad fremstår moderne og lekkert med helflisede overflater og varmekabler. Beiset trepanel i himling, og downlights i taket gir godt lys. Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til slukk, dusjveggene er av herdet glass med hengselfunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk. Vegghengt toalett med innebygd sisterne samt større skapinnredning med helstøpt servantplante med to vaskekulper. I tillegg har hytta et ekstra toalettrom vegg i vegg, meget praktisk når det er flere på hytta.

I tilknytning til det toalettrommet, finner vi også vaskerom. Her er sikringsskap og varmtvannsbereder lokalisert. Gulv med sokkelfliser. Varmekabler i alle rom med fliser på gulvet. Her er også vaskekar i rustfritt stål samt vann- og avløpsuttak for vaskemaskin.

Fra stuen er det utgang til terrasse, og her kan man nyte solveggen og utsikten med en god kopp kaffe.

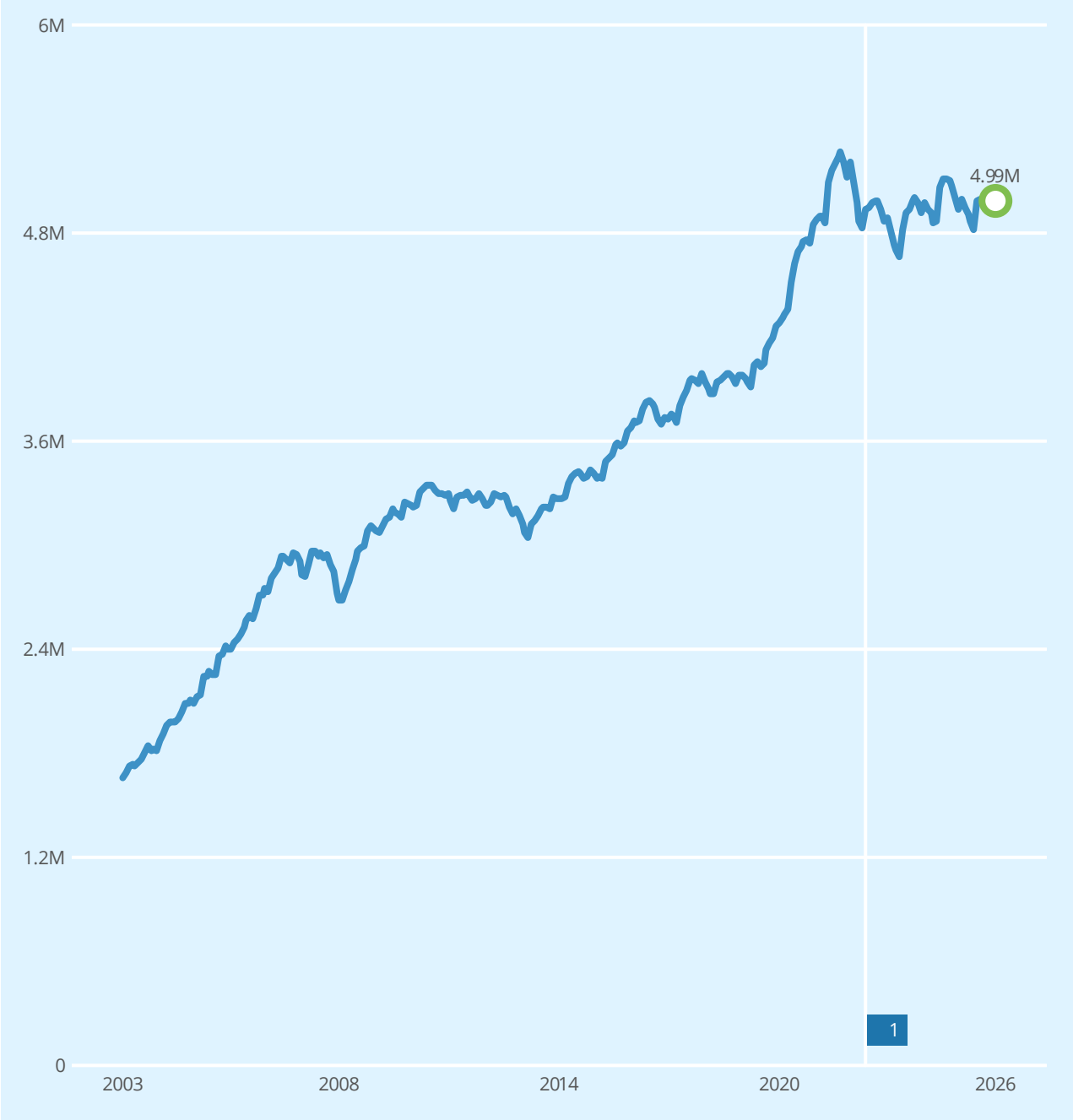
På Robølshøvda 4 ligger alt lagt til rette for å nyte livet til fjells, velkommen til visning!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.10.2022		26.10.2022	-	1 200 000	-	1 200 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i 2940 HEGGENES nå

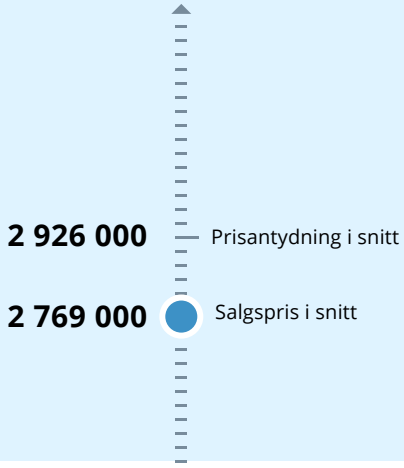
4
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
134
dager

Fritidsboliger solgt i 2940 HEGGENES siste 12 mnd

13
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
117
dager

for 8.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Robølshøvda 4 , 2940 HEGGENES
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 26, bnr. 311

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-1949 **Eiendomsverdi ref nr:** CN3821

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

TAKSTKONTORET
valdres

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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 frittliggende hytte.

- Tomt:
Tomten måler 1744 kvm og fremstår som nyetablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse.

- Hytte:
Hytte/frittliggende fritidsbolig bygd i 2023/24, levert som en typemodell fra entreprenør, hvor hytten er holdt over ett hovedplan med tillegg av hems over deler av hytten.

Bygget måler 95 kvm innvendig bruksareal, hvorav 92 kvm primærareal og 3 kvm sekundærareal/bod samt samlet 24 kvm hemsareal.

Hytten er oppført i stedlig bygde, isolerte bindingsverkskonstruksjoner med støpte ringmurs- og platefundamenter til etablert og oppkultet/drenert terreng. Utvendige fasader med stående dobbelfalset kledning.

Innvendige overflater med fliser i entre og gang samt fliser på begge våtrom inklusive toalettrommet.
Forøvrig flytende eikegulv i oppholdsrom.
Heltre paneler i behandlet utførelse gjennomgående på alle vegger og i alle himlinger, fliser på baderomsvegger.
Moderne kjøkkenløsning med tidsriktig innredningsfunksjon i åpen løsning til oppholdsrommet.

STANDARD:

Eiendommen defineres som god til høy standard, jfr. tilknyttet vann og avløp, strøm samt sommer og vinteradkomst helt frem til tunet foran hytten.

Bebyggelsen er nyoppført i 2024 og har ikke vært i bruk, -noe som tilsier at samtlige bygningsdeler ses på og defineres etter siste gjeldende forskriftskrav til beste tilstandsgrad jfr. fremleggelse av dokumentasjon på faglig god utførelse (Entreprenør fremskaffer nødvendig dokumentasjon ved behov). Det hviler entreprenørgaranti på bygget i 5 år fra overtakelsesdato.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

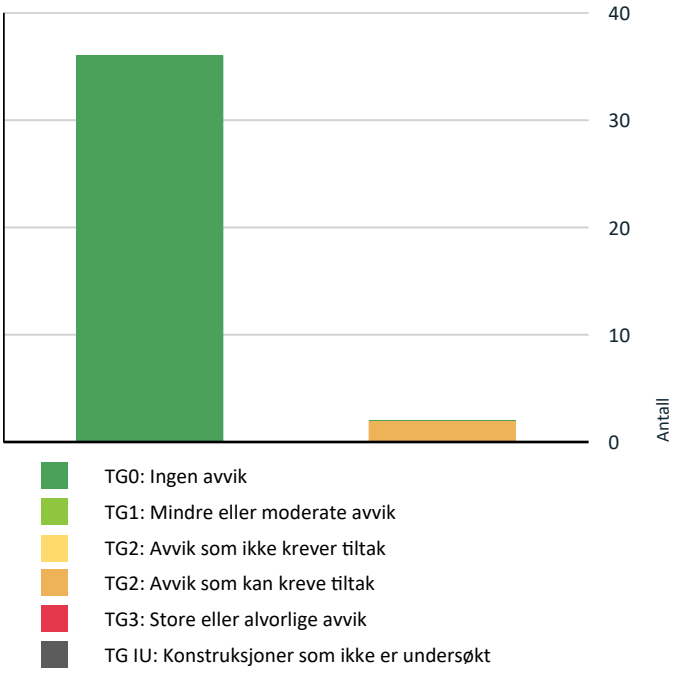
Fritidsbolig

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

Tegninger tilsendt av hjemmelshaver/eier.

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.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Standard
Bygget har gjennomgående god til høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er nytt/har ikke vært i bruk - ingen vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.
Takstige for adkomst til pipe for feier.
Snøfangere etter hele øvre langside.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng (Oppkultet og drenert byggegrube for naturlig fordrøyning av overflatevann).
Det ses fall ut fra vegglivet.



Takstige for adkomst til pipe for feier.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg. .
Utvendige fasader med stående dobbelfalset kledning.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.
Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.



Luftespalte i nedre kant av kledningen.
Musebånd i spalte.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår, hvor det er varierende konstruksjonsmetodikk, med sperrekonstruksjon og bærende limtredragere i stuedelen samt selvbærende/plassbygde konstruksjoner med etablerte hemsrom og knevegger samt underliggende veggsystemer som del av bærende.
Luftet konstruksjon med spaltegesims, hvor luftesjiktet også ligger sammen med luftespalte til kledningen.
Undertak med ukjent utførelse.
Alle konstruksjoner ses som lukkede.
Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.
- Kommentar:
Merk at undertaksløsningen (taktekket under ytre tretak ikke er inspisert av takstmann og dermed ikke kan kommenteres for tilstand).
Det legges til grunn i rapporten at det ligger godkjente undertaksløsninger, og at disse også ivaretar nødvendig lufting av konstruksjonen.
-Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er satt ut fra at takkonsruksjonen er utført ihht kravet til tette undertak og lufting av konstruksjonen under undertaket.

Tilstandsrapport

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

2-lags energivinduer med trerammer - dels åpningsvinduer, dels fastkarmsvinduer.
Industrielt behandlet overflate.
- Kommentar:
Vinduer ligger inntrukket i vegg i forhold til utv. kledningsside.
Vannbrettsløsning i underkant.
Monteringsløsningen er entreprenør sin egen løsning, hvor det forutsettes at entreprenør har ivaretatt denne ved egne prosjekteringsrutiner.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og større vindusfelt
Boddør i glatt utførelse.
En-fløyet terrassedør med større glassfelter (som hoveddør).
Alle produkter som Industrielt overflatebehandlet.
- Kommentar:
Samtlige dører er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ca 11 kvm overbygd gavlterrasse samt 3 kvm overbygd inngangsparti.

Bjelkelagsløsninger med spaltegulv.
Støpte stripefundamenter til drenert terreng.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Varierende materialvalg på de forskjellige rom.
- Gulv:
Støpte gulv med fliser i entre.
Fliser på bad samt vaskerom og toalettrom.
Flytende eikeparketter i oppholdsrom/stue og kjøkken samt øvrige oppholdsrom.
- Vegger:
Beiset trepanel gjennomgående på alle oppholdsrom.
Helfliset bad.
- Himlinger:
Trepaneler - beisede overflater.

Bygget er nytt - ingen avvikende forhold.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

- 1.etg mot hems:
Etasjeskillet er bygd sammen med -og som del av øvrige konstruksjoner, hvor konstruksjonen er å betrakte som selvbærende.
- Gulv til grunn:
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn med stålpipe.



Peisovn med stålpipe i stuen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjeplanene er etablert som del av innredningen i hall/trappeløpet, og er etablert som svingtrapp/interntrapp i heltre utførelse med beisede sidevanger og trinn i heltre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper i trappeløpet for å ivareta krav til sikkerhet og rømningsvei, samt redusere risikoen for fallulykker og manglende rømningsmulighet ved brann eller annen nødsituasjon.



Se anmerkninger vedr. manglende håndløper.

TG 0 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert galleriløsning opp fra stue til dels åpen, dels lukket hems, hvor denne har adkomst via trapp fra entre.
Hemsen måler samlet 24 kvm, hvor ca 10 kvm som åpen del med trapp ned til hovedplanet og øvrige 7 kvm som rom med lukkbar dør samt ett lagerrom på 7 kvm.
Hemsplanet har en største innvendige høyde på 189 i midtpartiet - skråhimlinger og knevegger forøvrig.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik.



Del av hems.
Rom med lukkbar dør.
Rømningsvindu.

VÅTROM

1. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2024) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Utførelsesdokumentasjon kan fremskaffes.

Moderne bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv og vegger - beiset trepanel i himlinger.
Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisterne samt større, skapinnredninger med helstøpt servantplate med 2 vaskekulper - begge med ett-greps blandebatterier.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.
Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
- Kommentar:
Baderommet følger tekniske forskrifter av 2017. Entreprenør sine egne bilder og sjekklister kan innhentes.

Tilstandsrapport



Dusjnisje med dører i herdet glass.
Lokalt fall til sluk.



Servantskap med helstøpt benkeplate med 2 stk vaskekulper.



Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede veggoverflater.
Beiset trepanel i himlinger.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpte gulv med varmekabler og fliser samt sokkelfliser opp etter vegg opp til underkant veggpanel.
Det er målt fall på gulv med mer enn 25 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant slukrist.
Nedsenket gulv i dusisonen med lokalt fall til sluk.
Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisterne samt større, skapinnredninger med helstøpt servantplate med 2 vaskekulper - begge med ett-greps blandebatterier.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi bygget er nyoppført og våtrommet ikke har vært i bruk samt at rommet er bygd etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest som dokumenterer utførelsen.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at våtrommet er bygd iht forskrifter.

Tilstandsgrad gitt ihht nyoppført/nyetablert.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2024) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Det kan fremlegges utføelsesdokumentasjon.

Vaskerom/kombinert rom med tekniske installasjoner med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv med sokkelfliser.
Trepanel til vegger og i himlinger.
Sanitært utstyr med vaskekar i rustfritt stål.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Vanninntak og varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport



Vaskerom med endel tekniske installasjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Beisede trepaneler til alle vegger/veggoverflater - sokkelfliser.
Trepanel i himlinger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpte gulv til grunn med vannbåren varme som varmekilde.
Helflisede gulv samt sokkelflis opp etter vegg.
Membran ført opp på vegg bak gulvflis som er ført opp etter vegg.
- Kommentar:
Det er målt fall på gulv mot sluk fra høyeste punkt på gulvet under dørterskel til overkant slukrist.
Dørterskel ses som forhøyet med 40 mm og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har ett stk sluk plassert som sikringssluk for varmtvannsbereder.



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskekar av rustfritt stål.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering ihht minste funksjonskrav jfr. gjeldende forskrift.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bygget er nytt (2024), og ingen indikasjoner eller forhold som tilsier at det skal være behov for å foreta hulltaking i forbindelse med fuktsøk.
- Kommentar:
Entreprenørs egen utførelsesdokumentasjon kan fremlegges.

Tilstandsgrad gitt ihht alder og at bygget ikke har vært i bruk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning, levert med behandlede skrog og dører/fronter.
Laminat benkeplate.
Vaskebeslag i stål - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Komfyr/stekeovn som innbygningsprodukt i underskap samt koketopp i benkeplate.
Kjøle- og fryseskap som innbygning/integrert.
Oppvaskmaskin med dørfront.
Underskapå ført ut i rom som anretningsbenk.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Avtrekksventilator med kullfilter.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i hovedplanet med støpte gulv med varmekabler og fliser samt sokkelflis, trepanel til vegger og i himlinger.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Servantskap med heldekkende porselensservant og ett-greps blandebatteri.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik ved teknisk gjennomgang av rommet.
Rommet er bygd samme med vaskerom, hvor gulvet er etablert som våt sone sammen med vaskeromsgulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på vaskerom/teknisk rom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.
Gulv i vaskerommet med sluk.



Hovedinntaksledning med stoppekran,.



Samleskap for trykksatte rørføringer.

Tilstandsrapport

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig/privat avløpsanlegg.
- Kommentar:
Dels noe synlige PVC-avløpsrør inne på teknisk rom samt i benkeskap..
Øvrige avløpsrør ligger skjult samt som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på vaskerommet til 200 liters varmtvannsbereder for tappevannet.
Hovedstoppekran.
Magnetventil (Water guard) med føler.



200 liters varmtvannsbereder på vaskerom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det opplyses som moderne elektrisk anlegg - 400 volts inntakssikringer - jordfeilautomater.
- Kommentar:
Anlegget er nytt og installert ihht NEK 400 som omhandler prosjektering og utførelse av elektriske lavspenningsinstallasjoner.
NB: Sikringsskap med innmat er ikke inspisert av takstmann, pga manglende adkomst til bod på bnefaringsadagen, hvor sikringsskapet er installert.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

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.

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert.

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

Beskrivelse

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

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

TG 0 Drenering

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Naturlig kolle i terrenget hvor hytten er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

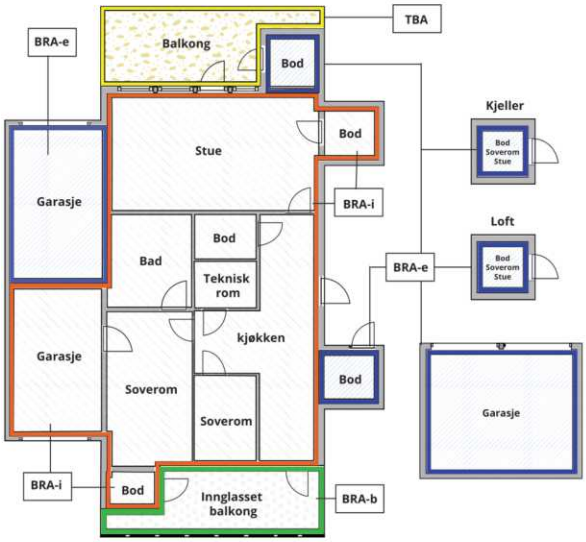
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	92	3		95	10		95
Hems						24	24
SUM	**92**	**3**			**10**	**24**	**119**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang med trapp, hovedbad, toalettrom, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spisestue, stue	Bod m/utv. adkomst	
Hems	Hemsrom, hemsrom		

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 14 kvm åpne terrassearealer, hvorav 11 kvm overbygd gavlside ut for stue samt 3 kvm overbygd inngangsparti.

- Loftsetasje/hems:
Hytten har en innredet typisk «hyttehems» med senterdel som er åpen ned med galleriløsning ned i stue samt ett rom i gavlende av planet som rom med lukkbar dør.
I tillegg er det en mindre bod/ett bodrom med adkomst fra senterdel.

Etter dagens regelverk kan loftsareal i fritidsbolig med høyde under 1,9 meter benyttes til sovealkove/hems. Krav til brannsikkerhet må da være ivaretatt slik at rømning kan skje via underliggende plan og/eller via godkjente rømningsvinduer i rom som blir benyttet til f.eks overnatting.
Det må derfor være åpen forbindelse til underliggende plan for å sikre at det er mulig å oppdage brann i en tidlig fase. Krav til romhøyde og brannsikkerhet innebærer således at hemsen ikke kan etableres som ett lukket rom med unntak av de rom som har godkjente rømningsvinduer.

Det er registrert ett lukket rom på hemsen i denne hytten - Gavlende på loftsetasjen. Rommet har da godkjent rømningsvindu - utadslående vinduer med størrelse lik/større enn kravet for rømning.
Etasjen ses å være innenfor forskrifter/forskriftskravet og anses godkjent for planlagt/bygd bruk.

Hemsen måler ihht stedlig måltagninger 24 kvm innv. gulvareal inklusive bodrommet, og har en største høyde i midtpartiet av rommet på ca 186 cm. skråhimlinger og lavere knevegger.
Rommet kommer ikke inn under arealberegningen pga lavere innvendig høyde jfr. gjeldende måleregler.
Arealene på 24 kvm av hemsen legges inn under 'Areal ved lav himlingshøyde'.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger tilsendt av hjemmelshaver/eier.

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: Bygget er nytt i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	92	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	26	311		0	1744 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Robølshøvda 4

Hjemmelshaver
Gausa Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Robølshøvda 4, og ligger i ett område med nyetablerte hytte- og fritidseiendommer på Robølshøvda i Øystre Slidre Kommune.
Åpent og fritt, solrikt og vestvendt med panoramautsikt.
Ca 10 minutters kjøretid ned til Heggenes sentrum til dagligvare, servering mm.
Oppkjørte skiløyper i området som går sammen med større skiløypenett.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Robølshøvda del I. Endelig vedtatt arealplan - Ikrafttredelsesdato: 4.7.2019.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1744 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten fremstår som en naturtomt med stedlig vegetasjon og ligger grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på en av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom.
Definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.
Endel terrengarrondering/tomtetilpasning i forbindelse med bygging av hytten.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	27.02.2026	
3	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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.

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/CN3821

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.: 26 Bnr.: 311 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Robølshøvda 4
Gatenr:	1295
Kommune:	ØYSTRE SLIDRE
Postkrets:	2940 HEGGENES
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.09.2025 kl. 10.59

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

2022/1209888-1/200 26.10.2022 09:12	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1 200 000 Omsetningstype: Fritt salg GAUSA INVEST AS ORG.NR: 992 745 347

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.

2021/240769-3/200 26.02.2021 21:00	BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 26
BNR: 253

2023/99026-1/200 27.01.2023 13:03
PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 4 800 000
Panthaver: SPAREBANK 1
GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2055132-1/200
07.10.2024 21:00
PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 200 000
Panthaver: Gausdal Landhandleri
AS
ORG.NR: 933 735 842
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2025/580224-1/200 23.05.2025 12:32
PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 5 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1
GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
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:
1997/2649-4/21 09.07.1997
JORDSKIFTE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 26
BNR: 253

2021/240769-1/200 26.02.2021 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: ROBØLSHØVDA GRENDELAG SAMEIE ORG.NR: 926 035 878 Pliktig medlemskap i grendelag GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3453 GNR: 26 BNR: 253
2021/240769-2/200 26.02.2021 21:00	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: YDDIN OG JAVNLIE LØYPELAG ORG.NR: 996 187 896 Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift Pliktig medlemskap i løypelag GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3453 GNR: 26 BNR: 253
2021/240769-4/200 26.02.2021 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighetshaver: JOTUNHEIMEN UTVIKLING AS ORG.NR: 912 461 556 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om grøfter/kummer, kabelskap og fordelerskap GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3453 GNR: 26 BNR: 253
2021/591838-1/200 20.05.2021 21:00	BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 25 BNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 25 BNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 25 BNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 28 BNR: 3
Bestemmelse om infrastruktur GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 26 BNR: 253

GRUNNDATA

2022/837182-1/200 01.08.2022 10:35

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 26 BNR: 253
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251180

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Odd Arne Solberg	Johan Georg Johnsen

Gateadresse
Robølshøvda 4

Poststed	Postnr
Heggenes	2940

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: fremtind

Polise/avtalenr.: 34627435

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

Document reference: 71251180

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

Svar | Nei

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

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 | Nei

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251180

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: 71251180

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 forsikringspremie er 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: 71251180

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Arne Solberg	fa772ae648231bcfd6fc0b28f5c7a1968c79f136	13.03.2026 06:52:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Georg Johnsen	8ae02c2892f4afe53524aad7291c15e0a5958e09	16.03.2026 11:53:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71251180

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Øystre Slidre Kommune
Næring plan og byggesak

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JplD: 25/10849

Ansvarleg søkjar:
Jøra Bygg AS
Heimstadjordet 15
2656 FOLLEBU

Tiltakshavar:
Gausa Invest AS
Heimstadjordet 15
2656 FOLLEBU

FERDIGATTEST ER GJEVE FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Robølshøvda 4, 2940 HEGGENES	26	311	0	0

Type tiltak/bygning
Fritidsbustad

Vedtaksdato	Saksnr.
06.01.2023	30.09.2025

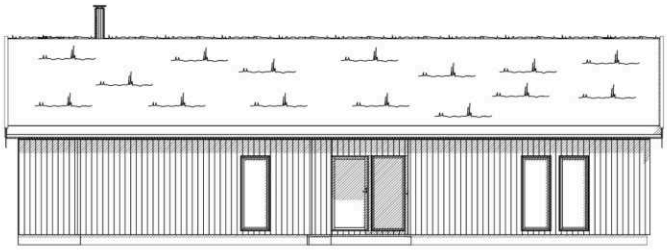
Dato for søknad om ferdigattest:	08.04.2025

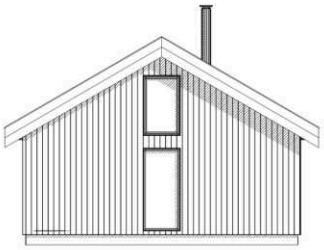
Tiltaket/anlegget må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.

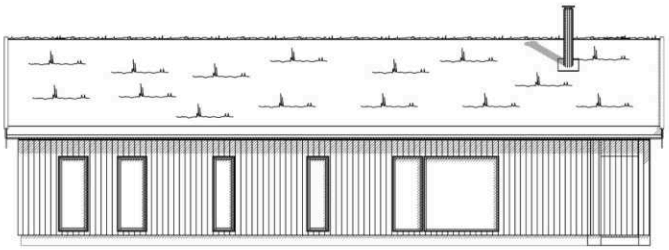
Merknadar:

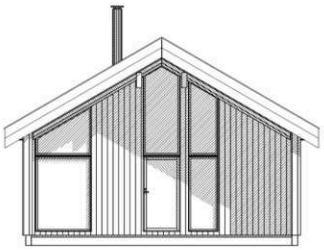
- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikkje henta ut vassmålar. Gebyr for forbruk på vatn og avløp blir stipulert jf. *Forskrift om tilknytning til vatn og/eller avløp samt gebyr, Øystre Slidre kommune* § 11.

Stad	Dato	Underskrift
HEGGENES	30.09.2025	*Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*









PREG108

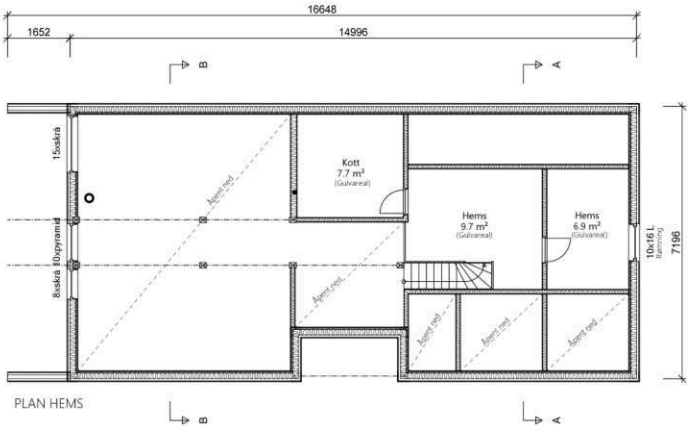
JØRA BYGG

Heimstadjordet 15, 2656 Follebu
Tlf 61 22 46 10 post@jora-bygg.no

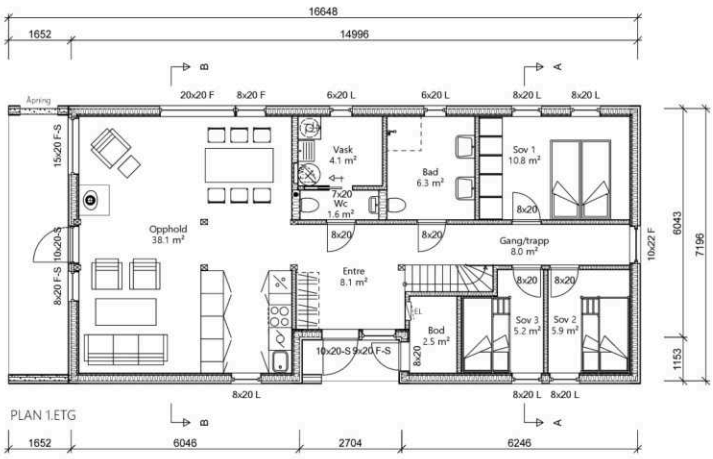
© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

Tiltakshaver:	Gausa Invest AS		
Byggeplass:	Robølshøvda, tomt 82, 2940 Heggenes	Dato:	31.08.2022
Kommune:	Øystre Slidre	Tegn:	BR
Gnr:	Bnr: Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.	22106
Fasader 1 - 4		Tegn.nr:	508
		22106 Robølshøvda	

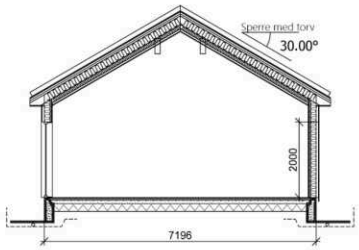
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Åpent overbygd areal bod/carport	Sum BRA
1. etasje	95.2	13.1	108.3
SUM :	95.2	13.1	108.3
BYA :	108.5	14.5	123.0



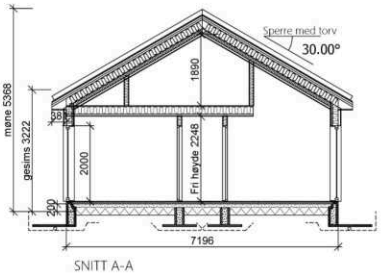
PLAN HEMS



PLAN 1.ETG



SNITT B-B



SNITT A-A

PREG108

JØRA BYGG
Heimstadjordet 15, 2656 Follebu
Tlf 61 22 46 10 post@jora-bygg.no

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver:	Gausa Invest AS		
Byggeplass:	Robølshøvda, tomt 82, 2940 Heggenes	Dato:	31.08.2022
Kommune:	Øystre Slidre	Tegn:	BR
Gnr:	Bnr: Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.	22106
Plan og snitt		Tegn.nr:	502
			22106 Robølshøvda

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

Utskriftsdato: 25.09.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	311	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Robølshøvda 4, 2940 HEGGENES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0544200801
Navn	Gravfjellsplanen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/1/A06%20Foresegner%20eigengod%20KS%2055%2013%20den%2020131024.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 744 m^2
	KPHensynsonenavn	H110_01
	KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal	1 744 m^2
	KPHensynsonenavn	H810_01
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging
	Delareal	1 625 m^2
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Framtidig
	Delareal	119 m^2
	Arealbruk	Fritids- og turistformål,Framtidig
	Delareal	1 744 m^2
	KPHensynsonenavn	H410_01
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201909	
Navn	Robølshøvda del I	
Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	04.07.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/155/Foresegner.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 739 m^2
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Delareal	5 m^2
	Formål	Grønnstruktur (utgått)

Øystre Slidre kommune

Reguleringsplan for Robølshøvda del 1

planID 201909

Reguleringsføresegner vedteke i formannskapet den 04.07.2019

Reguleringsplanen viser område med desse reguleringsføremåla:

PBL § 12-5 nr 1, byggjeområde:
- Fritidsbusetnad, frittliggande

PBL § 12-5 nr 2, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur:
- Køyreveg
- Anna vegformål – teknisk anlegg

PBL § 12-5 nr 3, grønstruktur:
- Grønstruktur

PBL § 12-5 nr 5, Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift:
- LNF-område

PBL § 12-6 jf. § 11-8 omsynssoner:
a) Sikringssone frisikt
c) Bevaring kulturminne

---

1 Generelle føresegner

1.1 Rekkjefølgjeføresegner (pbl § 12-7 nr 10).:

- Øystre Slidre kommune gjer gjeldande Plan- og bygningsloven sin § 18-1 med krav om at det skal opparbeidast veg og leidningsnett for vatn og avløp fram til og langs den einskilde tomt før ein kan opprette eigedom eller gje byggjeløyve.
- Før iverksetting av tiltak i medhald av planen skal det settast opp skigardar og opplysningsskilt langs ytterkanten av omsynssonene H570_1 og H570_2 (id. 129811 og 149693).
- Det skal vere etablert skiløype til eksisterande skiløypenett og skiløype og heilårs turvegar internt i området før det blir gitt løyve til frådeling av meir enn ti tomter i medhald av planen

1.2 Grønstruktur og overflatevatn

Grønstruktur skal i størst mogleg grad takast vare på og utviklast for eit godt og attraktivt bumiljø, sikre biologisk mangfald, vassvegar og magasin for fordrøyning av vatn. Takvatn frå bygg skal leiast til terreng på eigen tomt.

1.3 Ved funn av kulturminne:

Dersom det i planområdet ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, 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 kulturarveininga i Oppland fylkeskommune som tek stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

2 Byggjeområde

2.1 Generelt

2.1.1 Krav til søknad

Situasjonsplan og terrengprofilar skal sendast saman med søknad om byggjeløyve.

2.1.2 Tilknytingsplikt til vatn- og avløp

Bygg for varig opphald skal vere knytt til offentleg vatn- og avløpsnett.

2.1.3 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. Gjerde skal vere av tre og skal vere umåla. Oppføring av elektriske gjerde er forbode.

2.1.4 Parkering

Opparbeidd biloppstillingsplass skal inngå i grad av utnytting (%- BYA). Det skal vere minimum BYA=36 m^2, tilsvarande 2 parkeringsplasser, pr. bueining, anten i garasje/carport, biloppstillingsplass utomhus, eller som integrert del av hytta.

- Parkeringsplassar skal vere ferdig til bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert gjeve.

2.1.5 Terrengtilpassing

Største tillate terrenginngrep ved byggegrop er ± 2 meter. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad bevarast.

2.1.6 Møneretning

Der terrenghellinga er 1:10 eller brattare skal hovudmøneretning på hovudbygget vere parallell med høgdekotane på kartet. Gavlenden av bygg skal vere vesentleg kortare enn langsida.

2.1.7 Utforming av tak

Tak skal byggjast som saltak med takvinkel 20 - 35 grader. Mindre tak over inngangsparti o.l. kan ha anna takvinkel. Valma tak er ikkje tillate. Tekkjematerialet skal vere shingel, torv, tre eller skifer.

2.1.8 Byggeskikk, materialbruk og fargar

Bygga skal harmonere med miljøet i området når det gjeld utforming, materialval, fargebruk og plassering.

Materialet i eksteriøret skal i all hovudsak vere tre. På vegg- og murflater er det forbode å bruke farger som ligg langt unna jordfargespekteret. Skarpe farger må heller ikkje nyttast på vindskier og på omramming rundt vindauge.

2.1.9 Tilbygg og sekundære bygg

Eventuelle uthus og anneks skal ha same takvinkel, taktekking og farge som hytta.

Tilbygg skal ha same material-, fargeval og takvinkel som hovudbygget. Mindre tilbygg, vindfang mm., kan ha annan takvinkel. Vindauge og dører bør ha same utforming som på hovudbygget.

2.2 Fritidsbygg, frittliggande (BFF01-BFF35)

2.2.1 Utnyttingsgrad

I område regulert til fritidsbygg, frittliggande kan det på kvar tomt førast opp bygg hytter/ fritidshus og parkering med samla bebygd areal (BYA) lik inntil 15 %.

2.2.2 Høgder

Største mønehøgd over gjennomsnittleg eksisterande terreng er 6,0 m på hovudbygg og 7,5 m på eventuell oppstugu. Bygg kan ha ei låg oppstugu, takfoten på oppstugu kan ikkje vera høgare enn 0,3 meter over mønet på hovudbygget. Oppstugu kan ikkje vera breiare enn 1/3 av bygget si lengde. Fastsette mønehøgder gjeld også for ramloft. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m. Tomter der byggegropa har ei opphavleg helling på meir enn 1:5, kan byggast ut med delvis synleg underetasje.

2.2.3 Høve til å slå saman tomter

Det kan samanføyast inntil 4 tomter regulert som byggjeområde for hytter, fritidshus. Utbygging av samanføygde tomter skal skje i tunform. Største enkeltbygg skal ikkje vera over 300 m^2 BYA. Det kan vera ei eller fleire bueiningar på samanføygde tomter. Det vil vera same krav til høgder, utnyttingsgrad og terrengtilpassing og parkering pr. bueining ved utbygging av samanføygde tomter som for dei einskilde tomtene.

3 Samferdselsanlegg og teknisk anlegg infrastruktur

3.1 Køyreveg

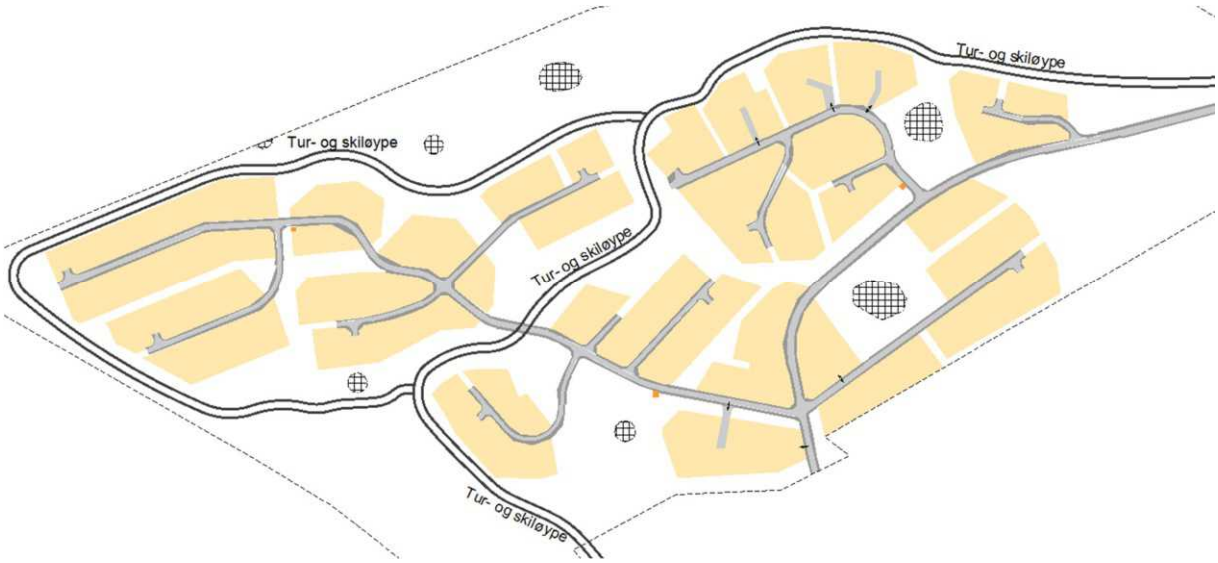
- Det skal opparbeidast tilstrekkelege grøfter for overflatevatn og eksisterande bekkar langs med vegane.
- Terrenginngrep i samband med vegane skal gjerast varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal ha ei helling som gjer at jorda ligg i ro, og skal plantast/ såast til eller stellast til på annan tiltalande måte. Sideterreng skal arronderast på ein måte som er godt tilpassa landskapet og evt. re-vegeterast med stadeigna vegetasjon..
- Køyrevegane SV1 og SV06 skal kunne nyttast til hevdvunnen tradisjonell bruk som bufaring og annan transport i primærnæring der planen gjer inngrep i gamle stølsvegen gjennom området

3.2 Annan veggrunn – teknisk anlegg

Areala skal nyttas til grøfteareal, skjering og fylling/mur i tillegg til areal til anna terrengtilpassing. Areala går fram av plankartet, dels vist med rettleiande måle-/ avstandslinje.

4 Grøntstruktur

Arealføremålet gjeld grøntareal mellom utbyggingsfelta. I grøntområda skal opphavleg terreng i størst mogleg grad oppretthaldast. Trasé for tur- og skiløype skal opparbeidast i formålet. Vegleiande plassering av trase er vist nedanfor:



Hovudtrasé for skiløype kan opparbeidast som grusveg. Løypa skal, saman med planlagde vegar, forbindast med eksisterande traktorvegar og kunne nyttast som tilkomst for landbruksmaskinar.

Kommunen kan gje løyve til å leggje VA-trasé i føremålet. Det skal takast omsyn til kulturminne.

5 Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift

5.1 LNFR- jordbruk

I desse området gjeld jordlova og skoglova.

7 Omsynssoner (pbl §12-7)

7.1 Sikringssone(pbl § 12-6, jf. § 11-8 a)

7.1.1 Frisiktsone H140

Frisiktsonene skal det til ei kvar tid ha fri sikt minst 0,5 meter over tilstøytande vegars plan.

7.2 Soner med særlege omsyn (pbl § 12-6, jf. § 11-8 c)

7.2.1 Bevaring kulturmiljø H570

Områda er buffersoner rundt bandleggingssonene rundt kulturminna. Køyring eller inngrep i grunnen innanfor buffersonene kan ikkje skje utan at det er avklart med kulturminnestyresmaktene. Vegetasjon kan ryddast.

7.3 Sone med bandlegging(pbl § 12-6, jf. § 11-8 d)

7.3.1 Bandlegging etter lov om kulturminne H730

Omsynssonene H730 omfattar automatisk freda kulturminne som er bandlagte etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å grave eller setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje eller utilbørleg skjemme kulturminna, eller framkalle fare for at dette kan skje.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på automatisk freda kulturminne innanfor omsynssone H730 er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Søknad skal sendast regional kulturminneforvalting i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Køyring eller inngrep i grunnen innanfor sikringssonen er ikkje tillate. Vegetasjon kan ryddast.

8 Områdeføresegner (pbl § 12-7)

Kolgropene i bestemmelsesområde #1 - #7 (id. 149683, 129812, 149643, 159076, 149639, 129818 og 149626) kan fjernast utan vilkår om vidare arkeologisk gransking.

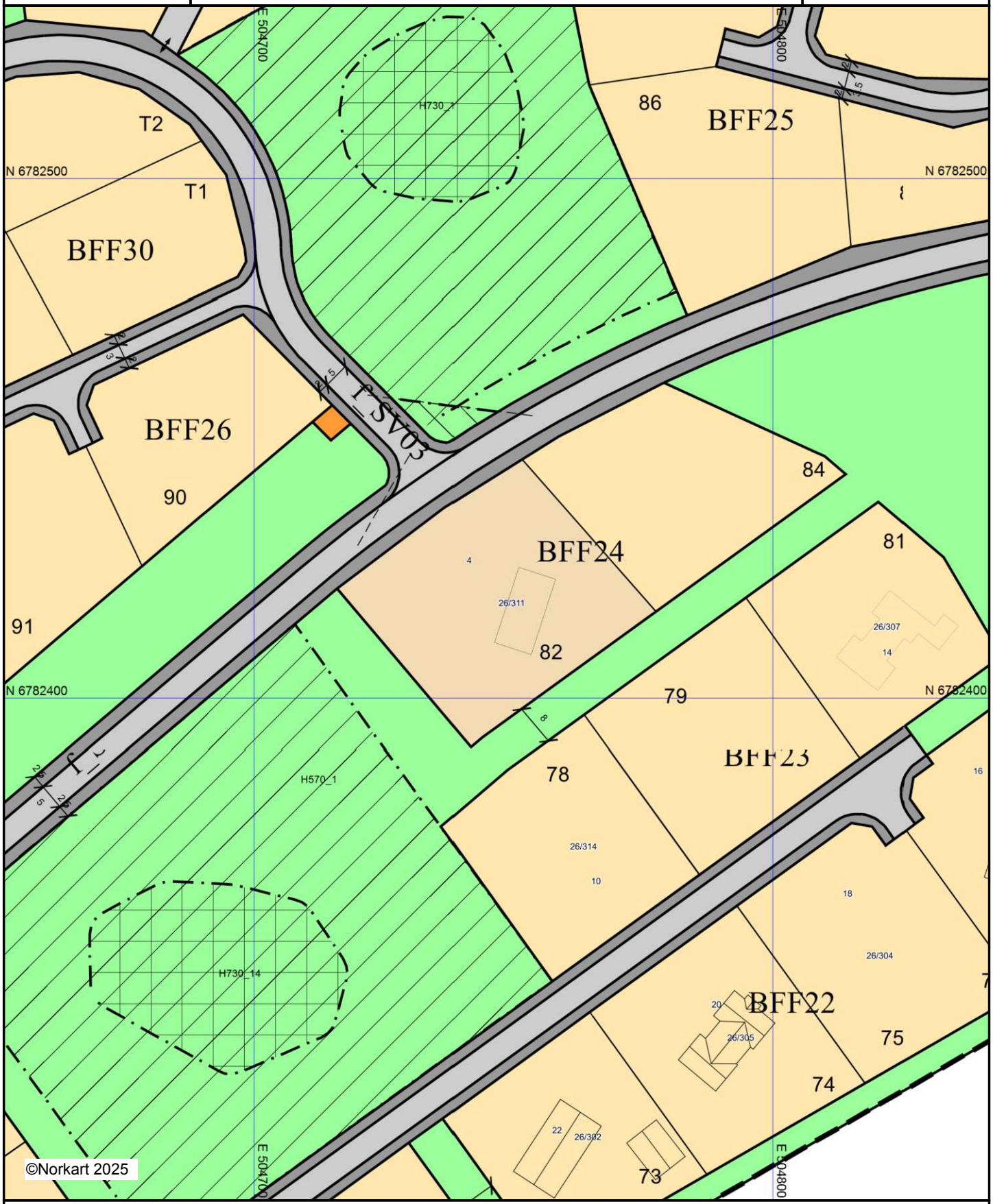
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 26/311
Adresse: Robølshøvda 4
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense nåværende

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Øystre Slidre kommune

Kommunedelplan for Gravfjellsområdet 2013-2025

Planføresegner eigengodkjent i sak KS 55/13 den 24.10.2013

Innhaldsliste:

1 Generelt 2
2 Reguleringsplanar som fortsett skal gjelde - detaljeringssone 2
3 Byggeområde 2
3.1 Byggeområde generelt 2
3.2 Bustader 5
3.2.1 B1 5
3.3 Fritidsbustader 5
3.3.1 H1- H6 5
3.3.2 Eksisterande hytteeigedommar markerte med sirkelsymbol 5
3.4 Næringsområde for Fritids og Turistverksemd (F/T) 6
3.4.1 F/T1 6
3.4.2 F/T2 6
3.4.3 F/T3 6
3.5 Råstoffutvinning Ma1 6
3.6 Idrettsanlegg, A1 6
4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur 6
4.1 Parkering 6
5 Landbruks-, natur- og friluftsområde. 7
5.1 LNF-område for naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (sosikode 5100) 7
5.2 LNF-område for spreidd næringsverksemd, Stølsreservat S1 – S4 7
6 Bruk og vern av vatn og vassdrag 8
7 Samferdsleliner 8
7.1 Køyrevegar 9
7.2 Turvegar 9
7.3 Kjørespor 9
8 Omsynssoner 9
8.1 Omsynssone landbruk 10
8.2 Omsynssone landskap 10
8.3 Omsynssone bevaring naturmiljø 11
8.4 Omsynssone bevaring kulturmiljø 11
8.5 Vern av enkeltkulturminne - bandleggingssone 13
9 Sikringssoner 14
9.1 Nedslagsfelt for drikkevatn 14
10 Faresoner 14
10.1 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred 14
10.2 Fare for flaum 15
11 Infrastruktursoner 15
11.1 Krav om infrastruktur 15
12 Felles planlegging, rekkefølgjeføresegner og utbyggingsavtaler 16
12.1 Utbyggingsavtaler 16
12.2 Felles planlegging og grunneigarselskap 16
12.3 Rekkefølgjeføresegner 17
13 Vedlegg: 17
13.1 KS sak 46/06 den 28.09.2006 – dispensasjonspraksis for hytter i stølsområde 17

1 Generelt

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

Universell utforming
Tilgjengelegheit for alle er løfta fram som eit satsingsområde nasjonalt. For Gravfjellsområdet vert dette teke omsyn til ved utforming av offentleg tilgjengelege areal som næringsområda.

Universell utforming er bunden av tilrettelegging på alle plannivå, der mykje av arbeidet må leggast i meir detaljerte planar, ved bygging og ved drifts- og vedlikehald. Også i temaplanar som stig- og løypeplan med plan for skilting og visning må dette vere gjennomgåande tema.

Universell utforming skal tilstrebast som prinsipp ved utforming av gangvegstrukur, uteopphaldsareal og ved tilkomst til bygg, spesielt i bustadområde, næringsområde og fritids- og turistområda.

Turvegnettet innanfor kommunedelplanen skal så langt som mogeleg utformast i høve universell utforming.

2 Reguleringsplanar som fortsett skal gjelde - detaljeringssone

Innanfor kommunedelplan for Gravfjellsområdet vert alle gjeldande reguleringsplanar oppheva. Dette omfattar:

U13 Murkhøvd vedteken 1999

Det vert starta ein eigen planprosess for å formelt oppheve reguleringsplanen når kommunedelplanen er eigengodkjent.

3 Byggeområde

3.1 Byggeområde generelt

I byggjeområda kan ikkje arbeid og tiltak som krev byggeløyve og frådeling til slike føremål skje før områda er regulert ved reguleringsplan. Unnateke reguleringsplankravet er tilbygg og nybygg ved eldre hytteeigedommar markerte med sirkelsymbol.

Kulturminne
Planområdet er kartlagt med laserscanning frå fly, og dette resultatet er etterpå verifisert manuelt i marka. Heile planområdet er etter dette undersøkt etter kulturminnelova §9.

Innanfor byggeområda H1-H6, F/T1, F/T 3, A1 og Ma1 finst mange automatisk freda kulturminne. Utbygging eller tiltak som er i konflikt med kulturminna treng dispensasjon etter kulturminnelova § 8.4. Det er kulturarveininga i Oppland fylkeskommune som skal søkje om frigjeving av kulturminne overfor Riksantikvaren, og det er kulturarveininga som avklarar når eit kulturminne er frigitt i høve igangsetting av utbygging og tiltak. Innafor utbyggingsområda T/F2, P1 og P4 er det ikkje kjent automatisk freda kulturminne.

Dersom ein ved arbeid i marka kjem over automatisk freda kulturminne som ikkje er registrert i plankart eller temakart over kulturminne skal arbeidet stansast umiddelbart og ein skal kontakte kulturarveininga hjå Oppland fylkeskommune utan ugrunna opphald.

Byggeskikk

Føresegner om utforming av bygg skal følgje tilrådingane gitt i gjeldande byggeskikkrettleiar for Valdres eller kommunal rettleiar.

Innanfor kvart einskild utbyggingsområde kan det vera ulike stilar, men innanfor nærare avgrensa delområde vert det stilt krav om samanfallande stil. Med "stil" meiner ein her hovudgruppene:

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

Tak skal vera utført i skiferstein, mørkt olja tre eller torv. Det vert ikkje gjeve føringar i kommunedelplanen for taktype (saltak eller pulttak) eller takvinklar.

Fargen skal vere innanfor jordfargespekteret på heile bygg, med unntak av rammverket rundt prefabrikerte glas. I tillegg er kvitt, gråskala og svart tillete i bustadområda.

I omsynssone for bevaring av kulturmiljø og omsynssone for landbruksdrift er retningsliner for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006 juridisk bindande føresegn. Sjå vedlegg til føresegnene.

Som grunnlag for reguleringsplanar og byggesaker for større bygningsprosjekt kan kommunen krevje at det blir utarbeidd digitale tredimensjonale modellar der omfang av bygningar og andre installasjonar samt vegetasjonsskjermar blir visualisert.

Utnyttingsgrad

Utnyttingsgraden skal bli fastsett i reguleringsplan.

Tomter og bygg bør plasserast innan definerte grupper. Innan godt definerte, skjerma grupper kan utnyttingsgraden bli sett vesentleg høgare enn i tradisjonelle felt.

Høgd

Møne- og gesimshøgd skal bli fastsett i reguleringsplan og skal tilpassast lokalitet og føremål.

Terrengbehandling

Det er eit mål at planområdet skal ha minst mogeleg unødvendige terrenginngrep. Det er vidare eit mål at arkitekturen i planområdet skal tilpasse seg terrenget, og ikkje omvendt. Det skal ikkje forekoma jordoppfyllingar av typen "hyttevom" alá Stakkstølie på Beitostølen.

Største tillate terrenginngrep ved byggegrop er + 0,5 meter. Dette skal forståast slik at ein med utgangspunkt i eksisterande terreng maksimalt kan fylle opp delar av tomta 0,5 meter. Det er høve til å grava byggegrop ned i terrenget, men på ein slik måte at arkitekturen fangar opp terrenget der terreng når over 0,5 meter opp på veggliv.

Biloppstilling i byggeområda

Det skal opparbeidast biloppstillingsplassar i samsvar med kommunens parkeringsnorm innan kvart einskilt byggeområde.

Vannbåren fjernvarme

Innanfor Murkhøvd næringsområde(F/T1) og Gravfjellslie skiaktivitetsområde(A1) skal alle bygg over 50 m^2 BRA med rom for varig opphald tilretteleggast for vannbåren fjernvarme.

Snødeponi

Gravfjellsområdet har tidvis mykje snø. *For å unngå dyr og miljømessig uheldig transport av snø skal det setjast av areal for deponi av snø innan kvart enkelt byggeområde.*

Renovasjon

Det skal avsetjast tilstrekkeleg plass til renovasjonspunkt innan kvart område. Plassane bør vere minimum 500 m^2 store og plassert på avskjerma plassar ved inn/utkjøring av områda.

Brann-beredskap

I hyttefelt, bustadfelt og sentrumsområde skal bygg for varig opphald som hovudregel ikkje lokaliserast lengre unna brannhydrant enn 200 m. Dimensjonering av leidningsnett fram til brannhydrant skal vere tilstrekkeleg for slokkevatn. Ved bygging av vegar, kulvertar og bruer skal ein sjå til at utrykningskjøretøy skal kome fram og ved planlegging av vegstrukturen skal ein ta omsyn til brannvesenet si innsatstid, jf. gjeldande lovverk og forskrifter.

Radon

Planområdet har truleg høge verdiar av radon. Planen stiller ikkje strengare krav i området enn dei generelle krava i teknisk forskrift.

Gjerder rundt utbyggingsareal

Det er beitedyr i store delar av planområdet, både sau, geit, mjølkekyr og kjøttfe nyttar planområdet og områda rundt til beite. For å redusere konfliktane mellom utbyggingsinteressene og dyrehald i området, skal det førast opp gjerder rundt kvart utbyggingsområde. Tilhøve til kryssingspunkt, stigar, grinder ferister etc vert å løyse i den einskilde reguleringsplan. Tilhøve til beiterett og ansvar for oppføring og drift av gjerdene skal avklarast av jordskifteretten samstundes med danning av eigarselskap for utbyggingsområda.

Rundt utbyggingsareala H1 – H6, B1, T/F 1 og 2 samt P1 skal det førast opp naudsynt gjerde som held beitedyr ute frå utbyggingsområda. Tilhøve knytt til oppføring, drift og beiterett skal avklarast som del av kvar reguleringsplan.

Overvatn

Utbygging gir ofte store areal med tette flater som gir auka mengder overvatn og rask avrenning, som fører til risiko for flaumskader. I tillegg vil globale klimaendringar kunne gi meir nedbør på lengre sikt. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og VA-planar skal ein ta omsyn til dette, m.a. ved dimensjonering av rør og stikkrenner, overvassnett og evt. flaumgater.

3.2 Bustader

3.2.1 B1

Utnyttingsgraden i bustadområda er 20 %-BYA. Gjennom reguleringsføresegner og utbyggingsavtale skal det sikrast at bygg ikkje blir konvertert til fritidsbustader eller utleigeverksemd for fritidsmarknaden.

3.3 Fritidsbustader

3.3.1 H1- H6

Utnyttingsgraden i felt i hytteområda er i utgangspunktet 15 %-BYA inkl. naudsynt areal til utandørs biloppstillingsplass. Dette gjeld for tradisjonelle hyttetomter. For felt med tunløysingar eller andre tette utbyggingsformer, kan ein i reguleringsplanar vudrere høgare utnyttingsgrad. H5 og H6 skal planleggast med korridorar som gir god "ski in-ski out"-funksjon til framtidig skitrekk i A1.

Det skal utarbeidast samla områdereguleringsplanar eller detaljreguleringsplanar for kvart einskild utbyggingsområde før det vert gjeve høve til frådeling eller bygging innanfor området.

3.3.2 Eksisterande hytteeigedommar markerte med sirkelsymbol

Dette reguleringsføremålet gjeld bebygde hytteeigedommar som ikkje vert liggande innanfor framtidig reguleringsføremål fritidsbustader. Eksisterande fritidsbustader som vert liggande innanfor framtidig reguleringsføremål fritidsbustader vert omfatta av reguleringsplanar for desse områda og får sine byggeavgrensingar fastsett som del av denne planprosessen.

På eksisterande enkelttomter vist som fritidseigedom, noverande i kommunedelplanen for Gravfjellsområdet, kan det førast opp bygg med bebygd areal BYA = 15 %, men maksimalt 150 m^2 BYA inkl. naudsynt areal til utandørs biloppstillingsplass. Maksimal mønehøgd er 5 m. Maksimal gesimshøgd er 3,6 m.

For hytter som ligg innafor omsynssone stølsområde, stølsreservat eller landskap er retningsliner for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006) juridisk bindande føresegn.

For hytter som ligg innanfor 100m sone mot Yddeåne og er omfatta av LNF-sone har desse i utgangspunktet same føresetnader for utvikling som andre hytter i LNF sone. Det skal ved byggesak dokumenterast at eigedomen ikkje er utsett for flaumfare.

For eksisterande fritidseigedomar der bygg eller uteområde er omfatta av ei faresone, skal søkjar ved kvar søknad eller reguleringsplanhandsaming gjera greie for kva den reelle fara er for den aktuelle eigedomen. Søkjar har også høve til å greie ut eventuelle faredempande tiltak i samband med slik behandling.

Bygg som er omfatta av faresone, skred, har høve til restaurering og mindre utbyggingar. Dette er ei sak-til-sak vurdering. Det er ikkje høve til å etablere fleire soverom eller på annan måte auke grunnlaget for kor mange som kan opphalde seg i bygget.

3.4 Næringsområde for Fritids og Turistverksemd (F/T)

Næringsområda skal planleggast med universell utforming som prinsipp.

3.4.1 F/T1

Innan F/T1 kan det opparbeidast campingplass, enkle utleigehytter, hotell eller andre overnattingsverksemder og næringsbygg for handel. Det er høve til å føre opp bygg både til detaljvarehandel og til matvarehandel. Det skal utformast ein områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan for heile F/T1 før det vert gjeve høve til frådeling eller bygging innanfor området. Utnyttingsgrad og byggehøgder vert fastsett gjennom reguleringsplan.

3.4.2 F/T2

Innanfor område F/T2 kan det førast opp bygg til næringsføremål med føremål turisme. Det er høve til å føre opp bygg med overnattingsfunksjon og serveringsfunksjon. Det skal utformast ein områdereguleringsplan eller detaljreguleringsplan for heile F/T2 før det vert gjeve høve til frådeling eller bygging innanfor området. Utnyttingsgrad og byggehøgder vert fastsett gjennom reguleringsplan.

3.4.3 F/T3

Område F/T3 skal nyttast til turistretta næringsverksemd. Føremål og endeleg avgrensing av området vert fastsett gjennom arbeid med felles områdeplan eller detaljreguleringsplan for H1 og F/T3.

3.5 Råstoffutvinning Ma1

Utnytting av området krev etablering av fjelltak og knusing/sprenging av masser. Det er krav om detaljreguleringsplan og godkjent driftsplan frå Bergverket før frådeling og løyve til oppstart kan verte gjeve.

3.6 Idrettsanlegg, A1

Innan dette området kan det etablerast alpinanlegg, skiheisar med nedfartar. Innan A1 kan det i tillegg etablerast servicebygg, garasjebygg for alpinanlegget sine maskiner samt andre naudsynte bygg i samband med alpinføremålet.

Det er krav om godkjent områdereguleringsplan før frådeling og utbygging kan ta til innanfor område A1.

4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Parkering

P1 er overflateparkeringsplass som gjennom ein områdereguleringsplan skal syne ein kapasitet for minst 400 bilar. Utforming av plassen skal skje med særleg omsyn til landskapsverknader både nært og fjernt, mellom anna skal P1 ikkje planleggast som ei samanhengande flate. Det er krav om godkjent områdereguleringsplan før frådeling eller opparbeiding kan ta til innanfor område P1.

P2 er overflateparkeringsplass som skal utformast slik at den også er snuplass for lastebil med tilhenger. P2 er reservert for heimelshavarar av eigedommar innanfor S4 – Gama Sama – samt besøkjande til desse eigedommane. P2 skal detaljplanleggast saman med område H2.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområde.

5.1 LNF-område for naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (sosikode 5100)

Dette er utmarksområde der det ikkje er bustader i dag og som er mykje nytta til natur- og friluftsaktivitetar. All aktivitet i desse områda må ta omsyn til at områda skal takast vare på som LNF-område, med særleg omsyn til natur og friluftslivet.

I denne sonen blir det berre gitt løyve til bygging knytt til stadbunden, tradisjonell primærnæring. For bustad- og hyttebygging skal det førast ein restriktiv dispensasjonspraksis.

5.2 LNF-område for spreidd næringsverksemd, Stølsreservat S1 – S4

Gravfjellsområdet har vore prega av stølsverksemd i lang tid, og her ligg fleire stølslag som framleis er i drift. Heimstølane har dei seinare generasjonane vorte teke ut av bruk, og desse områda er no i forfall. Ein ser desse heimstølane som viktige for området sin identitet, og har valt ut nokre som ligg inni eller inntil utbyggingsområde til ei form for aktiv bevaring. Framlegg til reguleringsføremål – LNF med spreidd ervervsutbygging – er eit grep for å oppnå dette. Ein legg her opp til at områda skal bli tilbakeført til eit ope kulturlandskap, med eit bygningsmessig preg som fell saman med heimstølen slik den har vore. I dette ligg følgjande grep:

- Det vert ikkje høve til frådeling av nye eigedommar.
- Det vert høve til å bygge opp att tun på dei heimstølane der nokon eller alle bygga er fjerna.

Bygg skal ha eit uttrykk i fasaden som stemmer med stølsmiljøet, men kan innvendig setjast i stand til føremål ulikt sin opphavlege funksjon. Utleigeverksemd i gamle og nyoppførte fjøs og utløer er berre ei mogeleg utviklingsretning.
Det vert høve til å føre opp eit "sæl nr 2" til rein utleige, dette bygget kan ikkje ligge lengre vekk frå sælet enn 8 meter og skal i plassering og utforming underordne seg det opphavlege tunet.
Kommunen vil på denne måten stimulere dei som har heimstølar til å ta vare på sine heimstølar og på den måten bidra til at desse framstår som "stølsreservat" og grøne lunger i utbyggingsområda. Omgrepet "stølsreservat" er valt med overlegg då desse stølane ligg slik til at utbygginga rundt dei vil gjera vidare bruk av heimstølane som tradisjonelle stølar svært vanskeleg.

Det er eksisterande hyttetomter innanfor framlegg til stølsreservat. Desse får høve til utvikling, men dei må underordne seg stølane. Dispensasjonspraksis for "hytter i stølsområde" (Stølsprosjektet) vert lagt til grunn for vidare utbygging av desse eigedommane og gjort bindande som føresegner.

S1 omfattar Sørre Veslestølen, S2 omfattar Yddebu, S3a og b omfattar Skreostølen og S4 omfattar Gama Sama

Innan S- områda kan det etablerast tilleggsnæring i landbruket med lokale for overnatting, servering og utsal. I utgangspunktet skal eksisterande bygningsmasse nyttast til tilleggsnæring, men det kan førast opp ny bygningsmasse for å komplettere eller føre opp att alle bygg på stølsteigar der nokon eller alle bygg er forfalle eller fjerna. Det vert høve til å føre opp eit anneks på desse heimstølane, dette bygget kjem i tillegg til eit komplett tun og skal utelukkande innehalde soverom, bad og toalett for overnattingsgjester og kan ikkje innehalde areal for matlaging. Eit anneks kan ikkje vera større enn 50 m2 BYA. Nye tiltak må vere i samsvar med LNF-formålet. Det vert ikkje gjeve byggeløyve før det ligg føre ei framdriftsplan frå grunneigar om kultivering av heile den aktuelle teigen (skjøtselsplan).

Retningsliner for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006) er retningsgjevande for utforming av næringsbygg og eksisterande fritidsbustader innanfor stølsreservata.

Det skal i samråd med stølseigarane utarbeidast ein eigen byggeskikkrettleiar for S-områda basert på eksisterande bygningsmasse knytt til stølsdrifta innafor S-områda.

S-områda inneheld fleire automatisk freda kulturminne, og bygningsmiljøet er del av nyare tids kulturminne. Oppland fylkeskommune skal ha alle byggesaker og søknader om terrengendring etc. til høyring før vedtak vert fatta.

S-områda er i varierande grad underlagt ulike omsynssoner, der det kan vera gjeve andre føresegner for arealbruken i tillegg til dei som her er oppført.

Det er ikkje høve til frådeling av bebygd eller ubebygd areal innanfor S-områda.

6 Bruk og vern av vatn og vassdrag

I reguleringsplanar skal det vere byggegrense minimum 100 meter frå vatna Yddin og Sørre Vindin og elva Yddeåne som går mellom desse vatna. For øvrige vassdrag er det aktuell faresone som gjev minimum byggegrense mot vassdraget.

I strandsona mot vassdrag med heilårs vassføring skal det vere eit vegetasjonsbelte på minimum 10 m. Denne vegetasjonssona skal ikkje vera til hinder for å etablere turveg T3 langs den eine breidda av Yddeåne.

Føremålet bruk og vern av vatn og vassdrag omfattar i denne planen elva Yddeåni, som er synt med føremål sosikode 6001.

7 Samferdsleliner

Samferdslelinene i planen viser eksisterande samlevegar og tilkomstvegar og ny planlagt overordna struktur. Hovudvegnettet gjennom området (Skagsvegen med sidevegar) ligg fast og er kategorisert som ein samleveg. I reguleringsplan kan trasevala avvike dersom det er føremålstenleg for den samla infrastrukturen.

7.1 Køyrevegar

Vegliner 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 vere slakare.

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan og lengde- og tverrprofil for alle nye vegar innanfor planområdet, med unntak av mindre vegar (kortare enn 100 meter) i landbruket.

7.2 Turvegar

Turvegar markerte med T1 og T2 i plankartet kan opparbeidast til tidleg-skiløyper og heilårs turvegar for fotgjengarar og sykkel. Traseane skal leggast slik at skjæringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. Traseane skal også leggast slik at inngrepa i myr og vassdrag blir så små som mogleg. Den naturlege strandsona skal ikkje bli rørt med unntak av einskilde punkt for tilkomst til vatn.

Turveg T3 langs Yddeåne mellom Vidflå bru og Yddin og med arm opp til eksisterande kjørevegnett ved Yddebu skal tilretteleggast for universell utforming med rasteplassar og fiskeramper tilrettelagt for universell utforming.

Turveg T4 langs stølsvegen mellom Vidflå og Yddin fjellstogo. Turvegen skal opparbeidast som gang/sykkelveg med ei breidde på minst 2,5 meter. Turvegen kan brøytast vinterstid, eller ein kan leggje skiløype på heile eller delar av traseen.

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for turvegane innanfor planområdet.

7.3 Kjørespor

Frå P2 i H2 til område S4 – Gama Sama – vert det sett av ein trase som kan opparbeidast som kjørespor. Denne traseen er ikkje open for allmenn ferdsle men er den traseen ein kan bruke når det blir gjeve dispensasjon frå forbodet mot motorferdsle i utmark i høve naudsynt transport til og frå S4. Kjøresporet kan opparbeidast slik at det vert ein gang/sykkelveg med grusdekke, største breidde 3 meter.

8 Omsynssoner

Omsynssonene viser kva omsyn som er særleg viktige innan sonene og skal vere eit grunnlag for å vurdere planinnspel, dispensasjonssøknader og andre søknadspliktige tiltak

8.1 Omsynssone landbruk

I planen er det vist 4 omsynssoner med landbruksinteresser som omsyn. Desse omsynssonene omfattar dei 3 områda som er definerte som stølsområde og eit område definert som beiteområde gjennom stølsprosjektet:

- *H510_01 Sælstølen, som har bygningsmiljø og eksisterande stølsdrift som viktigaste verdiar.*
- *H510_02 Rolistølen, som har bygningsmiljø, andre kulturminne og eksisterande stølsdrift som viktigaste verdiar.*
- *H510_03 Grytebekkdalen, mellom Skagsvegen og Rolistølen. Området er viktig leveområde for elg og hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt. Området inneheld store mengder automatisk freda kulturminne. Området er viktig beiteområde ref. Stølsprosjektet.*
- *H510_04 Sygnestølen, som har bygningsmiljø og kulturmiljø som viktigaste verdiar.*

Omsynssone landbruk omfattar areal der landbruksinteressene skal ha høg prioritet. Retningsliner for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006) er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landbruk.

8.2 Omsynssone landskap

Det vert sett av to omsynssoner med hovudføremål å ta var på sentrale landskapsrom. Dette for å gjera tydeleg kor sentrale desse elementa er i opplevinga av området.

- *H550_01 Omsynssone landskap omfattar den austvendte kvelven av Gravfjellet, avgrensa av Gravfjellstølen i sør og plangrensa i nord. Området inneheld også særs mange automatisk freda kulturminne og nyare tids kulturminne gjennom bygningsmiljø på Rauangstølen. Landskapsrommet her er særs viktig for nær- og fjernverknad mot det aktive stølsmiljøet rundt Yddin.*
- *H550_02 Omsynssone landskap som omfattar 100-meters beltet mot Yddeåne. Sona er trekt nærare vassdraget rundt byggeområde H2 der utbyggingsområdet kryssar inn i 100-meters sona ved Vidflå.*

Omsynssone landskap omfattar areal der opplevinga av landskapsrommet skal ha høg prioritet. Retningsliner for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006) er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landskap. Det er ikkje høve til å drive flatehogst utan etter godkjenning frå kommunen.

8.3 Omsynssone bevaring naturmiljø

I planen er det vist omsynssoner med bevaring av naturmangfald som omsyn. Desse områda inneheld samstundes mange automatisk freda kulturminne. Dette gjeld:

- *H560_01 Robølshøvda, langs Yddeåne. Området er viktig leveområde for elg og hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt. Området inneheld automatisk freda kulturminne.*
- *H560_02 Sandbakkadn, langs Yddeåne. Området er viktig leveområde for elg og hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt. Området inneheld automatisk freda kulturminne.*
- *H560_03 Grytebekkdalen, mellom Skagsvegen og Rolistølen. Området er viktig leveområde for elg og hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt. Området inneheld store mengder automatisk freda kulturminne. Området er viktig beiteområde ref. Stølsprosjektet.*
- *H560_04 Vidflå – Yddebu, langs Yddeåne. Området er viktig leveområde for elg. Området er lokalt viktig mop. vilt. Slåttemyr mellom Yddeåne og Fleinskallin er eit kulturminne frå nyare tid. Området inneheld store mengder automatisk freda kulturminne.*
- *H560_05 Lomtjednet, nord for Rolistølen. Området er viktig leveområde for elg og hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt. Området inneheld automatisk freda kulturminne.*
- *H560_06 Gravfjellet, mot Rauangstølen. Området er viktig leveområde for hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt.*

Omsynssone naturmiljø omfattar areal der tilhøve for dyre- og planteliv skal ha høg prioritet. Retningsliner for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006) er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone naturmiljø. Det er ikkje høve til å drive flatehogst utan etter godkjenning frå kommunen. Det er ikkje høve til å etablere maskinpreparerte skiløyper eller sykkelstigar i desse omsynssonene utan at dette går fram av stig- og løypeplanen eller etter kommunal godkjenning.

8.4 Omsynssone bevaring kulturmiljø

I planen er det vist omsynssoner med bevaring av kulturminne som omsyn. Det er valt omsynssone med sosikode 510 då omfanget av automatisk freda kulturminne i planområdet er enormt, slik at det å opprette ei omsynssone for kvart kulturminne i LNF-område vil føre til at plankartet vert mindre lesbart. Fleire av sonene har også andre viktige interesseområde. Dette gjeld:

- *H570_01 Robølshøvda, langs Yddeåne. Området er viktig leveområde for elg og hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt. Området inneheld automatisk freda kulturminne.*
- *H570_02 Sandbakkadn, langs Yddeåne. Området er viktig leveområde for elg og hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt. Området inneheld automatisk freda kulturminne.*

- *H570_03 Grytebekkdalen, mellom Skagsvegen og Rolistølen. Området er viktig leveområde for elg og hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt. Området inneheld store mengder automatisk freda kulturminne. Området er viktig beiteområde ref. Stølsprosjektet.*
- *H570_04 Vidflå – Yddebu, langs Yddeåne. Området er viktig leveområde for elg. Området er lokalt viktig mop. vilt. Slåttemyr mellom Yddeåne og Fleinskallin er eit kulturminne frå nyare tid. Området inneheld store mengder automatisk freda kulturminne.*
- *H570_05 Lomtjednet, nord for Rolistølen. Området er viktig leveområde for elg og hønsefugl. Området er lokalt viktig mop. vilt. Området inneheld automatisk freda kulturminne.*
- *H570_06 Sandbakkad – Grytebekkdalen – Rolistølen. Omsynssona inneheld særleg mange automatisk freda kulturminne som ikkje er fanga opp av andre omsynsføremål.*
- *H570_07 Rundt Gama Sama. Omsynssona inneheld særleg mange automatisk freda kulturminne som ikkje er fanga opp av andre omsynsføremål.*
- *H570_08 Området mellom Rauangstølen og Gravfjellstølen inneheld store førekomstar av automatisk freda kulturminne.*
- *H570_09 Området rundt to nedlagte stølar på Sørre Veslestølen inneheld ein stor konsentrasjon av automatisk freda kulturminne frå ei lang tidsperiode: Jernvinneanlegg frå eldre og yngre jernalder, kolgroper og restar etter beitebruk og støling. Området skal inngå i reguleringsplanarbeid for område H2 og skal i dette arbeidet regulerast til vern av kulturminne.*
- *H570_10 Område ved Murkhøvd-kryseet inneheld eitt Jernvinneanlegg, delar av eitt jarnvinnanelegg til samt to frittståande kolgroper.*
- *H570_11 Område vest for Skreostølen inneheld 2 komplette Jernvinneanlegg og delar av eitt Jernvinneanlegg.*
- *H570_12 Område vest for Tjedstølen, inneheld 2 automatisk freda kulturminnegrupper.*
- *H570_13 Område søraust for Nørre Veslestølen inneheld 4 Jernvinneanlegg og fleire kolgroper.*
- *H570_14 Område nord før Nørre Veslestølen som inneheld mange tufter og rydningsrøyser.*

Omsynssone kulturmiljø omfattar areal der bevaring av kulturminne og deira miljø skal ha høg prioritet. Områda inneheld svært mange kulturminne frå både forhistorisk tid, middelalder og nyare tid, med hovudvekt på spor etter stølar og jernutvinning.

Kulturminnene samt ei sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter Lov om kulturminner §§4, 6 og 8.

Skogsdrift skal berre skje i samråd med kulturminnesstyresmaktene i Oppland fylkeskommune. Drifta skal ikkje medføre skade på kulturminna.

Retningsliner for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006) er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landbruk.

Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggjast fram for kulturminnesstyresmaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

8.5 Vern av enkeltkulturminne - bandleggingssone

I dei områda av LNF sone 1 der det er langt mellom dei automatisk freda kulturminna, vert det nytta bandleggingssone – verna etter anna lovverk, sosikode 730. Desse sonene omfattar berre den avmerka sikringssona rundt kulturminnet. Innanfor område avsett til stølsreservat (S1 – S4) er det denne metoden som vert nytta på kjente kulturminne.

Planen inneheld følgjande bandlagte soner etter kulturminnelova:

- *H730_01 Kolgroper ved Sælstølen, id 145478*
- *H730_02 Jernvinneanlegg på Sælstølen, id 69916*
- *H730_03 Kolgroper ved avkjøringa til Gravfjellstølen, id 145472*
- *H730_04 Jernvinneanlegg ved Yddin Fjellstue, id 146791*
- *H730_05 del av Jernvinneanlegg innanfor S2, Yddebu. Anlegget er skadd som følgje av byggeaktivitet. Id 148320.*
- *H730_06 Jernvinneanlegg på vestre Skreostølen, i LNF sone 1, id 148323*
- *H730_07 Jernvinneanlegg på austre Skreostølen, innanfor S3b, id 148327*
- *H730_08 Inneheld 2 kolgroper ved Tjednstølen, id 148357*
- *H730_09 Inneheld ei kolgrop ved Nørre Veslestølen, id 148385*
- *H730_10 Inneheld ei kolgrop nord for Vidflå, id 149646,*
- *H730_11 Inneheld ei kolgrop nord for Vidflå, id 149630*
- *H730_12 Inneheld ei kolgrop langs tilkomstveg til Ma1, id 158929*
- *H730_13 Inneheld ei kolgrop innafor S1 på Sørre Veslestølen, id 149299*
- *H730_15 Jernvinneanlegg innanfor S1 på Sørre Veslestølen, id 133910*
- *H730_16 Jernvinneanlegg innanfor S4 på Gama Sama, id 149523*
- *H730_17 Jernvinneanlegg innanfor S4 på Gama Sama, id 149557*
- *H730_18 Jernvinneanlegg innanfor S4 på Gama Sama, id 149513*
- *H730_19 Jernvinneanlegg innanfor S4 på Gama Sama, id 149562*
- *H730_20 Jernvinneanlegg innanfor S4 på Gama Sama, id 149517*
- *H730_21 Jernvinneanlegg innanfor S4 på Gama Sama, id 149548*
- *H730_22 Inneheld ei kolgrop ved Tjednstølen, id 160562*

Innanfor soner bandlagt etter kulturminnelova ligg automatisk freda kulturminne med deira sikringssone. Kulturminna og deira sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter Lov om kulturminne §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggast fram for kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

9 Sikringssoner

9.1 Nedslagsfelt for drikkevatn

Det er oppretta ei omsynssone H110_01som går fram av eige temakart. Nesten heile planområdet ligg innanfor nedslagsfeltet til Sørre Vindin og dette nedslagsfeltet er inkludert i H110_01. Unntaket er områda lengst søraust avgrensa av Robølshøvda – Rolistølen. Innanfor nedslagsfeltet til Sørre Vindin skal det førast ein særs restriktiv dispensasjonspraksis for arbeid og tiltak som kan skape ureining.

10 Faresoner

10.1 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred.

Dette gjeld område som NGI etter sin rapport i oktober 2012 har klassifisert som fareområde for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred.
Innanfor følgjande fareområde er det ikkje tillate å setja i gang tiltak som er avhengig av løyve etter pbl før det gjennom reguleringsplan eller byggesøknad er gjort tilfredsstillande greie for at krav til tryggleik gjeve i TEK10 §7-3 er dokumentert ivareteke.

Det skal gjerast ei tilsvarande vurdering av eventuelle uteopphaldsareal innanfor fareområda for dei eigedommane som er omfatta av faresonene.

- *H310_01 Fareområde ved Robølshøvda, ved H1.*
- *H310_02 Mindre fareområde innanfor H2, ved Sandbakkadn*
- *H310_03 Mindre fareområde innanfor H2, ved Sandbakkadn*
- *H310_04 Mindre fareområde innanfor H2, ved Fleinskallin*
- *H310_05 Mindre fareområde innanfor H2, ved Fleinskallin*
- *H310_06 Mindre fareområde innanfor H2, ved Veslestølshøvda*
- *H310_06 Mindre fareområde innanfor H2, ved Veslestølshøvda*
- *H310_07 Mindre fareområde innanfor H2, ved Veslestølshøvda*
- *H310_08 Mindre fareområde innanfor H4, ved Murkhøvd*
- *H310_09 Mindre fareområde i LNF sone ved A1, ved Gravfjellet*
- *H310_10 Stort fareområde i LNF sone ved A1, ved Gravfjellet*
- *H310_11 Stort fareområde innanfor H6, ved Gravfjellet*
- *H310_12 Mindre fareområde innanfor H6, ved Gravfjellet*
- *H310_13 Mindre fareområde innanfor H6, ved Gravfjellet*
- *H310_14 Mindre fareområde i LNF-sone, ved Gravfjellet*
- *H310_15 Mindre fareområde i LNF-sone, ved Gravfjellet*
- *H310_16 Mindre fareområde i LNF sone ved H6, ved Gravfjellet*
- *H310_17 Mindre fareområde i LNF-sone, ved Gravfjellet*
- *H310_18 Mindre fareområde i LNF sone ved H6, ved Gravfjellet*
- *H310_19 Mindre fareområde i LNF sone ved H6, ved Gravfjellet*
- *H310_20 Mindre fareområde innanfor H6, ved Gravfjellet*
- *H310_21 Mindre fareområde innanfor H6, ved Gravfjellet*
- *H310_22 Mindre fareområde innanfor H6, ved Gravfjellet*

10.2 Fare for flaum

Det er liten eksakt kunnskap om flaumnivå i vassdrag i dette området. Det vert difor sett av romslege fareområde rundt vassdrag etter føre-var-prinsippet. Følgjande fareområde er identifisert:

- *H320_01 er faresone på 50 meter langs Yddeåne*
- *H320_02 er faresone på 20 meter langs mindre bekk ved Robølshøvda*
- *H320_03 er faresone på 20 meter langs Sørre Veslestøls-bekken*
- *H320_04 er faresone på 20 meter langs Grytebekken*
- *H320_05 er faresone på 20 meter langs Lomtjednbekken*
- *H320_06 er faresone på 20 meter langs Veslestølsbekken*
- *H320_07 er faresone på 20 meter langs Skreostølsbekken*
- *H320_08 er faresone på 20 meter langs mindre bekk ved Gravfjellstølen*
- *H320_09 er faresone på 20 meter langs Raudåni*
- *H320_10 er faresone på 20 meter langs mindre bekk ved Sælstølen*

Innanfor faresone for flaum må ein ved kvar søknad eller ved reguleringsplan gjera greie for kor omfattande flaumrisikoen er for den einskilde eigedom. Det er søkjar som skal gjera greie for at eit tiltak har naudsynt tryggleik jfr. TEK 10.

11 Infrastruktursoner

11.1 Krav om infrastruktur

Det vert etablert ei infrastruktursone for å å redusere forureining frå etablerte avlaupsanlegg i området. Denne sona femner om nesten alle utbyggingsområde innanfor planområdet, samt nokre større grupper av eksisterande hytter som vert liggjande i LNF-område. Målsettinga med sona er å ha heimel for krav om tilkopling av eksisterande avlaupsanlegg innanfor planområdet samt styringsverktøy for handsaming av nye bygg, tilbygg etc der det skal etablerast avlaup.

Sona omfattar alt av utbyggingsområde til og med Gravfjellslie. Det er ikkje naudsynt å føre sona vidare mot Sælstølen, då det ikkje ligg føre kjente avlaupsanlegg med utfordringar i høve forureining. Ein vurderar T/F2 til å vera eit prosjekt som skal på ein god måte kunne løyse både vassforsyning og avlaup lokalt.

H410_01 Innan denne sona skal alle bygg med rom for varig opphald samt bygg med areal til næringsføremål, eksisterande næringsbygg, fritidsbustader og tilbygg til desse koplast til offentleg vass- og avløpsanlegg.

Infrastruktursona omfattar utbyggingsområde og enkelttomter som ein ynskjer knytt til offentleg vass- og avlaupsanlegg.

12 Felles planlegging, rekkefølgjeføresegner og utbyggingsavtaler

Planen har som mål å styrke fellesgode som heilårs turvegnettet og å bidra til avgrensa bilbruk. Felles planlegging, rekkefølgjeføresegnene og utbyggingsavtalene skal sikre at ein ikkje tek ut kortsiktige verdiar utan at området som heilskap får eit løft.

Planen har også som mål at utbygginga skjer jamt og gradvis slik at ein oppnår størst mogleg verdiskaping og sysselsetjing lokalt. Gjennom rekkefølgjeføresegner vil kommunen styre dette.

12.1 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtalene skal sikre infrastruktur som veg, vatn, brannvatn, avløp og renovasjon i samband med aktuelt område. I tillegg skal alle nye byggeområde bidra betydeleg gjennom utbyggingsavtaler til turvegnettet og skiløyper.

Det er utarbeidd ein nøkkel for utbyggingsavtaler basert på utbyggingsføremål og utbyggingspotensial og ei prioriteringsliste for tiltak som skal finansierast av desse midla. Desse skal vere styrande for utbyggingsavtalene.

Prioriteringslista vil vera eigen sak til formannskapet når kommunedelplanen er eigengodkjent og omfanget av tiltak som skal planleggast er kjent. I utgangspunktet vil prioriteringslista innehalde alle strekningar av heilårs turvegnett merka som "T" i plankartet samt naudsynte kryssingar av elver, opparbeiding av rasteplassar, fiskeplassar og utsiktspunkt i tilknyting til turvegnettet.

12.2 Felles planlegging og grunneigarselskap

I utbygginga av Gravfjellsområdet vil relativt store utbyggingsareal få ansvar for store investeringar som overføringsleidningsnett for VA og vegstruktur. Vilkår for dette vil vera at nødvendig grunneigarsamarbeid er inngått.

Det skal utarbeidast felles områdeplan eller detaljreguleringsplan for kvart av områda H1 – H5 og ein samla områdeplan eller detaljreguleringsplan for områda H6a, b og c. Områdeplan for H1 skal også omfatte F/T3 og områdeplan for H2 skal også omfatte P2. Vidare er det krav om felles områdeplan for kvart av områda A1, F/T1, Ma1 og for F/T2 og P1 samla

For å tryggje framdrift i arbeid med detaljplanlegging og utbygging av områda, nyttar kommunen her pbl §11-8 litra e og legg eigne soner med krav om felles planlegging over fleire av utbyggingsområda. Det vert stilt krav om at eigarstrukturen innafor planområdet skal verta omforma til eitt eigarselskap, dette arbeidet skal utførast av jordskifteretten.

- *H810_01 omfattar H1 og T/F 3*
- *H810_02 omfattar H2 men ikkje S1*
- *H810_03 omfattar H3*
- *H810_04 omfattar H4 men ikkje S2*
- *H810_05 omfattar H5*
- *H810_06 omfattar H6a*
- *H810_07 omfattar H6b men ikkje S3a*
- *H810_08 omfattar H6c men ikkje S3b*
- *H810_10 omfattar Ma1*
- *H810_11 omfattar B1*
- *H810_12 omfattar T/F 1*
- *H810_13 omfattar A1*

12.3 Rekkefølgjeføresegner

- *Ingen område kan byggast ut før veg, vatn og avløp er ført fram til området og det er opparbeidd heilårs turveg frå området til eksisterande skiløypenett.*
- *Utbyggingsrekkjefølgja er frå sør mot nord, fram til og med område F/T1. Dette er ikkje til hinder for å realisere F/T1, F/T2 og P1 uavhengig av anna framdrift i utbygginga.*
- *F/T2 kan ikkje byggast ut før P1 er opparbeidd.*
- *Den fyrste utbygginga som tek til sør for Yddeåne (av H1, H2 eller F/T3) får ansvar for nødvendig opparbeiding og tilrettelegging slik at ny skiløype merka FS1 frå eksisterande løype ved Lomtjednet, sørover gjennom H2 og vestover til tilkomstveg H1 og vidare nordover til kryssing av Yddeåne og fram til eksisterande skiløype nord for Vidflå kan bli teke i bruk. Denne opparbeidinga inkluderar løypebru over Yddeåne. Skiløypa skal vera klargjort før det vert gjeve bruksløyve til nokon ny hytte eller næringsverksemd i dette området.*
- *Den fyrste utbygginga som tek til av H6a, H6b eller H6c får ansvar for nødvendig opparbeiding og tilrettelegging slik at ny skiløype merka FS2 frå eksisterande løype ved Murkhøvdmyre og vestover nedanfor Sørre Veslestølen, rundt Tjednstølen og nordover til eksisterande skiløype ved Taraldstølen kan bli teke i bruk. Skiløypa skal vera klargjort før det vert gjeve bruksløyve til nokon ny hytte eller næringsverksemd i dette området.*

13 Vedlegg:

13.1 KS sak 46/06 den 28.09.2006 – dispensasjonspraksis for hytter i stølsområde

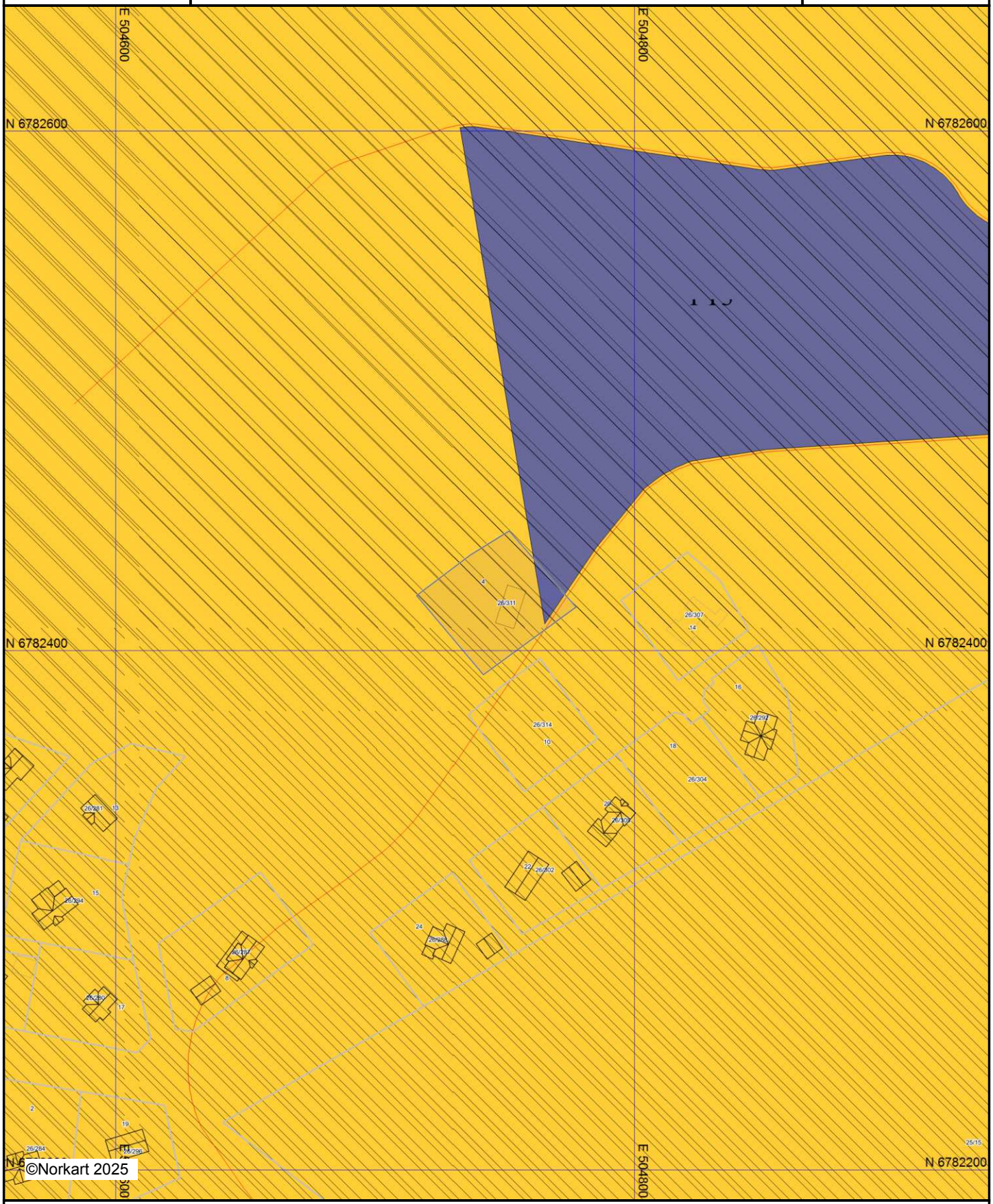
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 26/311
Adresse: Robølshøvda 4
Dato: 25.09.2025
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-

- Fritidsbebyggelse - fremtidig
- Fritids- og turistformål - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Områdeanalyse

Eiendom	3453 26/311		
Utskriftsdato	25.09.2025	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

7 Berørte datasett

- FKB Tiltak
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- FKB-AR5
- Naturtyper i Norge - landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

92 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 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
- Naturtyper - verdsatte
- 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 Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 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 - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	23.09.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

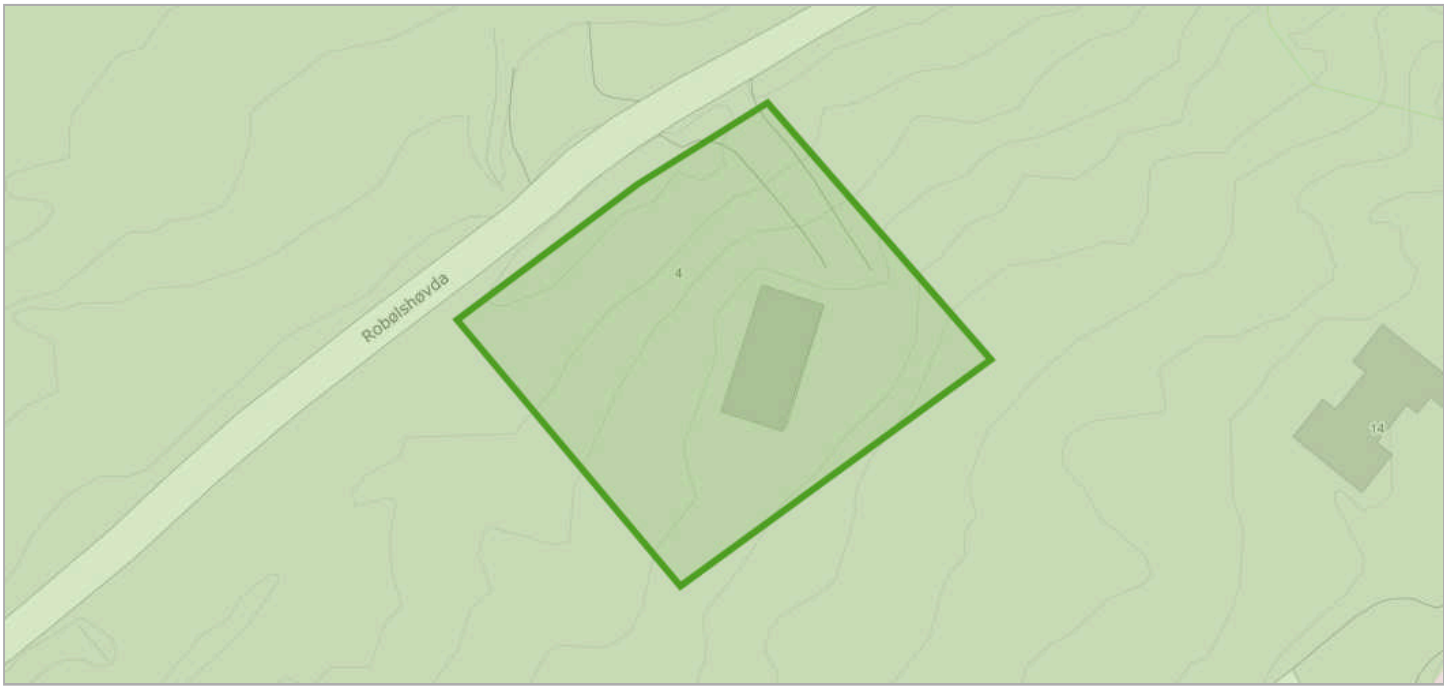
BygningTiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2022	301151375	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	23.09.2025



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

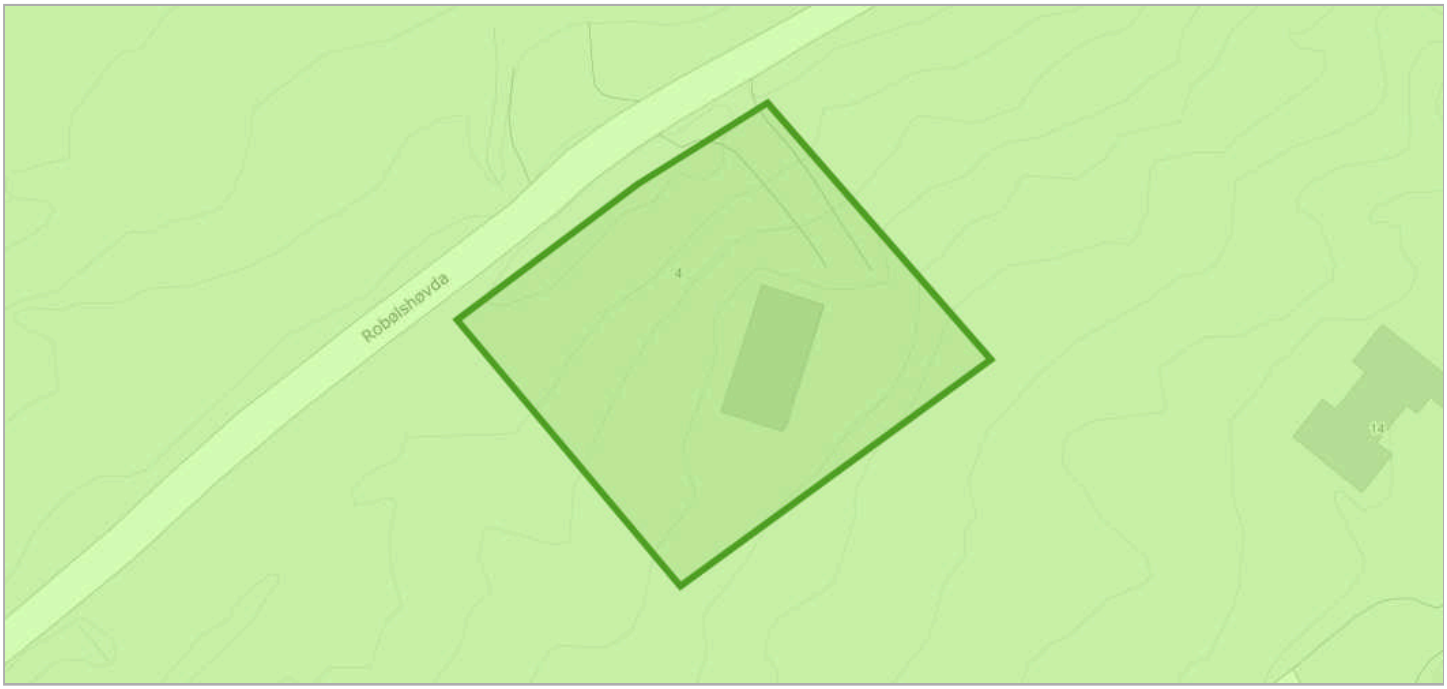
Bebyggelse
Skog

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Lav	Barskog

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

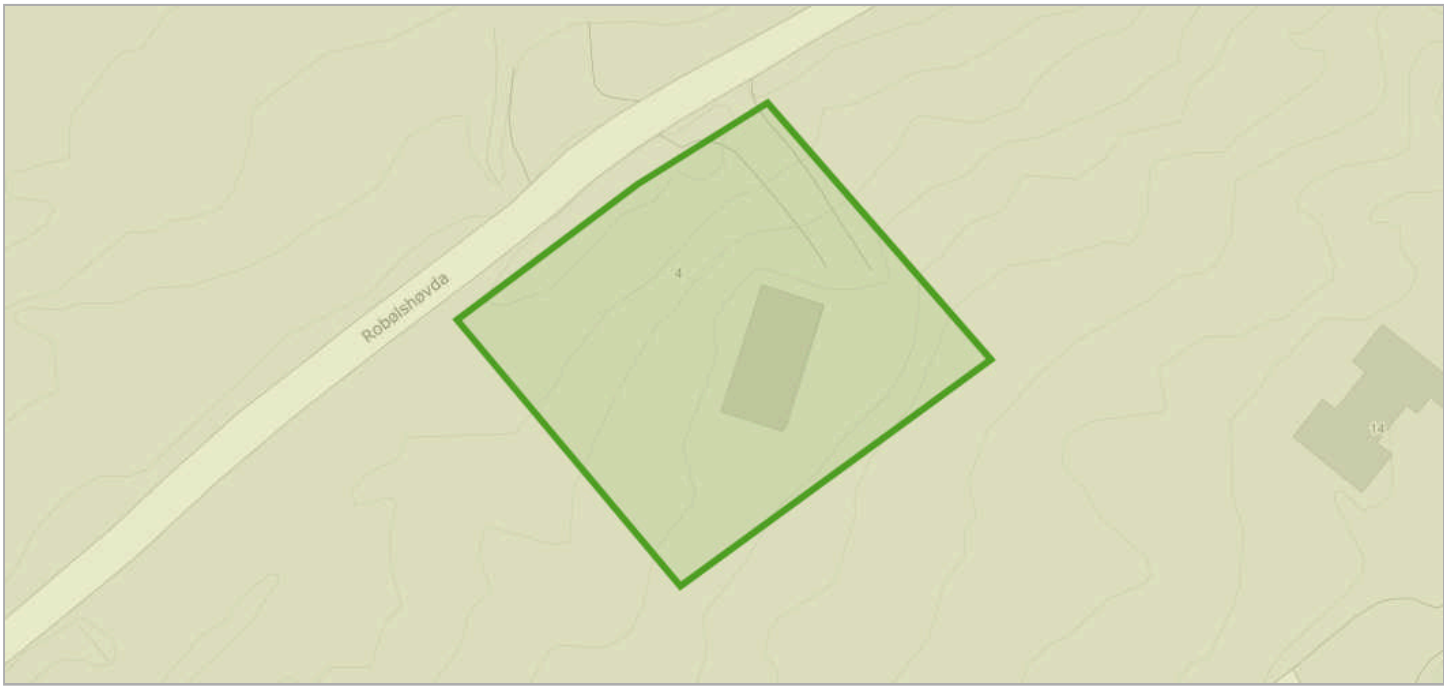
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	24.09.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

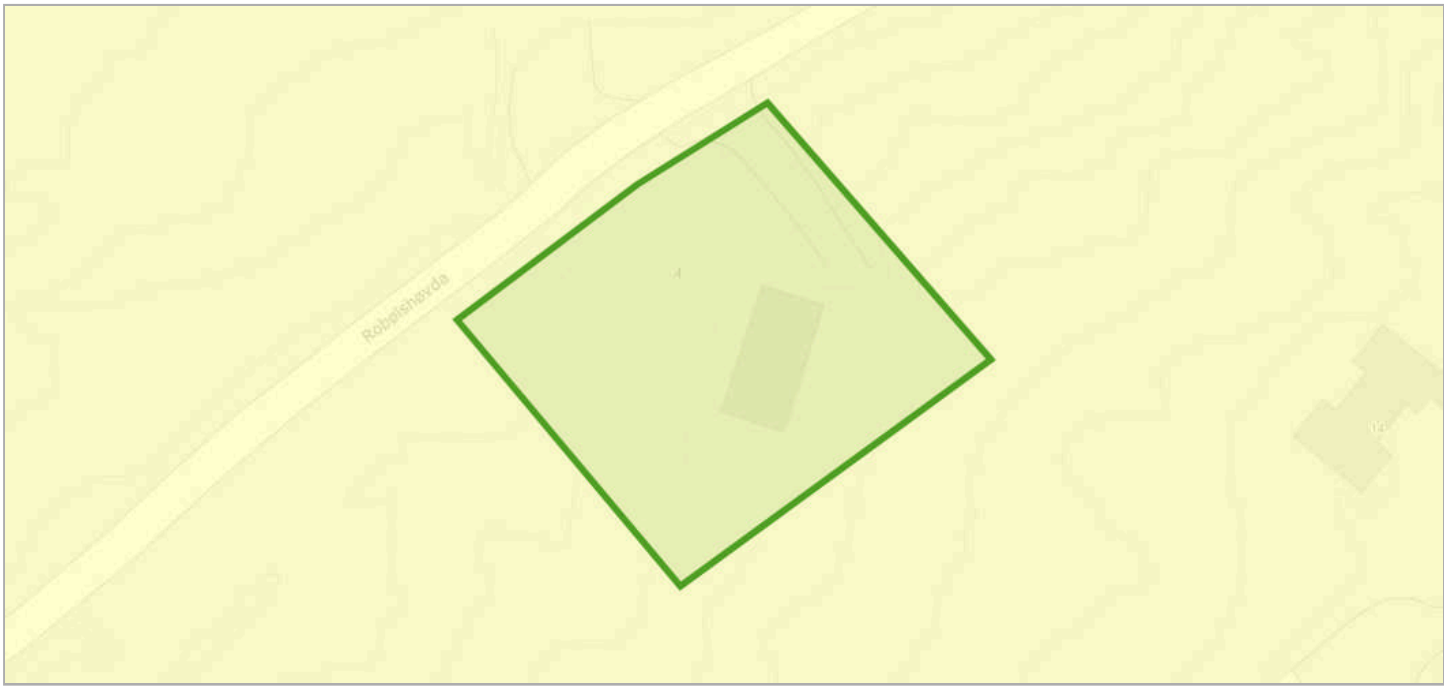
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

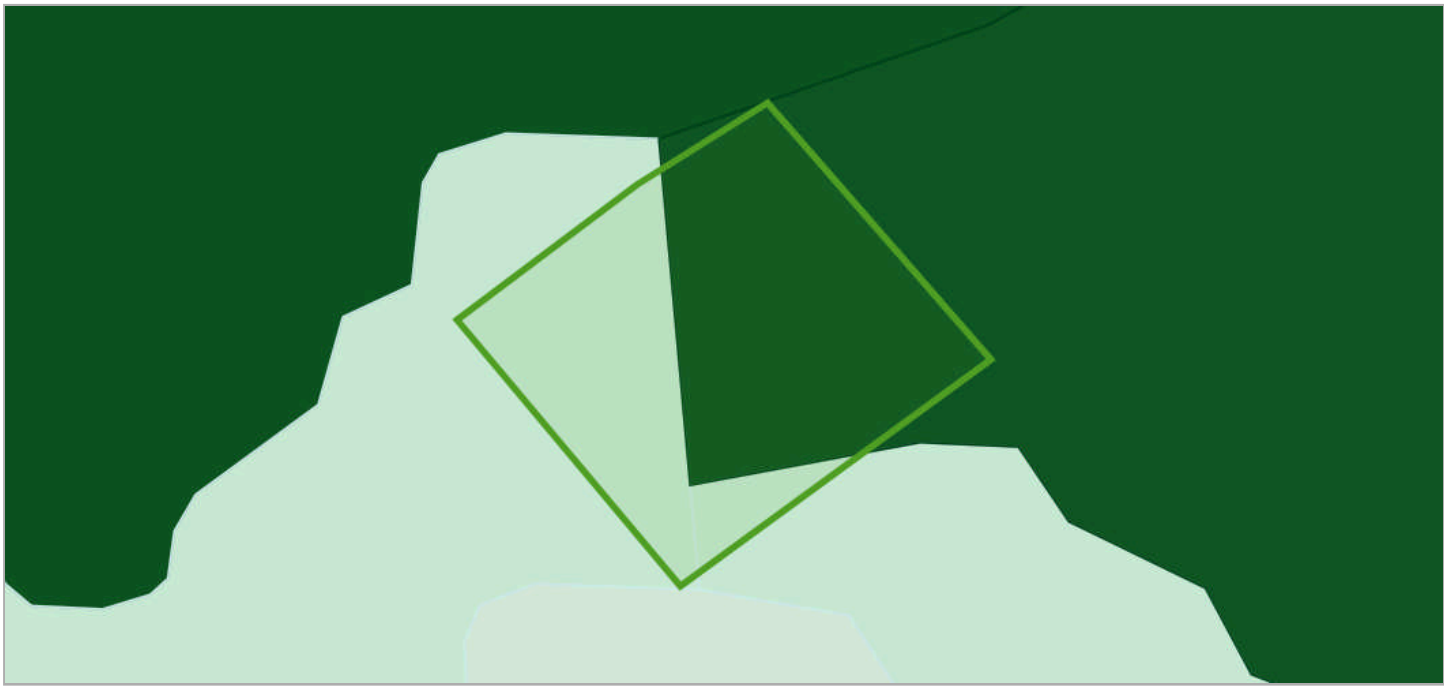
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	24.09.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

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

Bonitet furu
- B11

Bonitet gran
- B11

Bonitet lauv
- B11

Høyde
- 80 - 100 dm
- 120 - 140 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Furudominert

Volum med bark
- 0 - 10 t/daa
- >40 t/daa

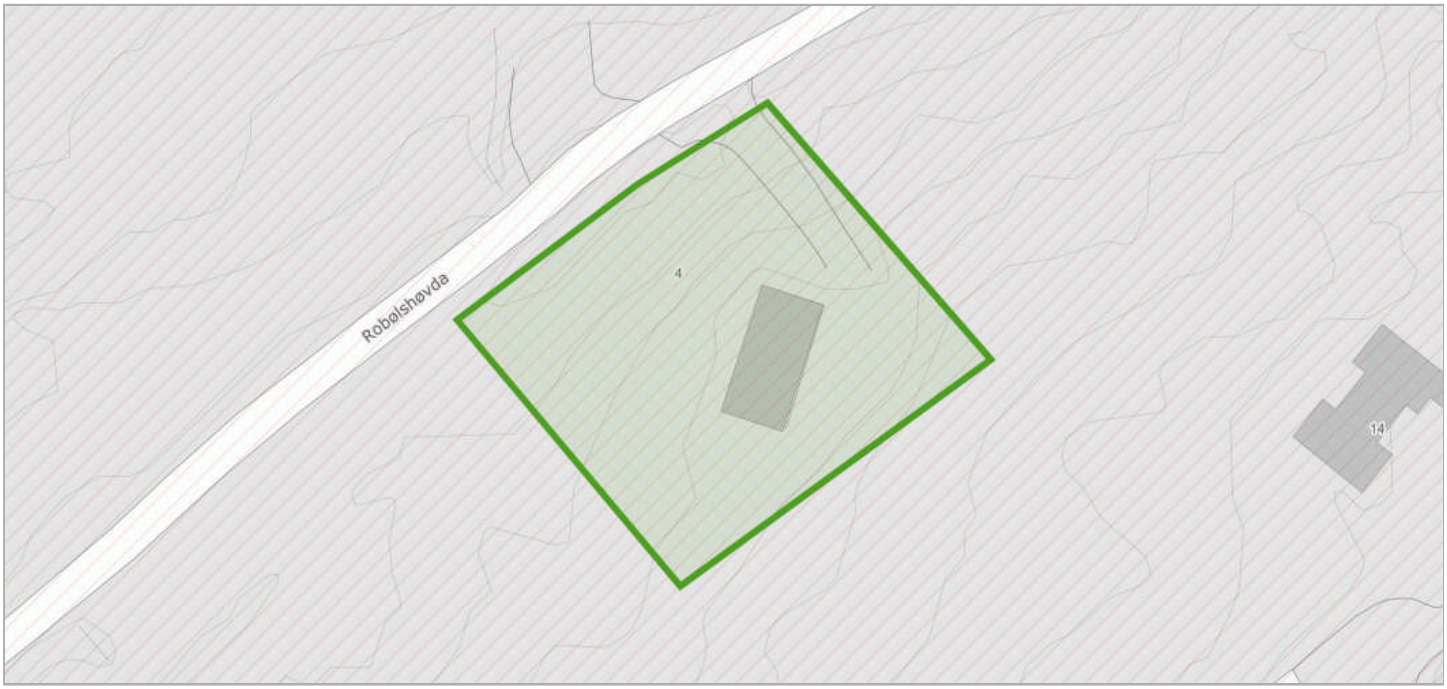
Volum uten bark
- 0 - 10 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
3	1	9	11	9	2019	5	1	OST_2019_0	4	3
2	1	10	11	9	2019	9	1	OST_2019_0	3	3
33	9	9	11	9	2019	84	1	OST_2019_0	48	41

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.09.2025



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
YDDEÅNI	Faslefoss

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		Beregnet areal	1744
Etablert dato	01.08.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	28.10.2022 07.11.2022	22/1342		26/253 (-1744), 26/311 (1744)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.08.2022 01.08.2022	22/1342	Tinglyst 01.08.2022	26/253 (-1738,7), 26/311 (1738,7)
Feilretting	01.08.2022 01.08.2022	22/1342		26/253, 26/311

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6782418.43	504746.63		Ja	1744	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GAUSA INVEST AS S992745347	Hjemmelshaver (H) 1/1	Heimstadjordet 15 2656 2656 FOLLEBU	

Adresse

Vegadresse: Robølshøvda 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2940 HEGGENES	Kirkesogn	03100501 Hegge
Grunnkrets	105 Heggebø syd	Tettsted	
Valgkrets	1 Øystre Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301151375		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Igangsettingstillatelse (IG)	06.01.2023

1: Bygning 301151375: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Igangsettingstillatelse 06.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	108
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	108
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	115
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	115
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	123
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.01.2023	09.01.2023
Igangsettingstillatelse	06.01.2023	09.01.2023

Bruksenheter

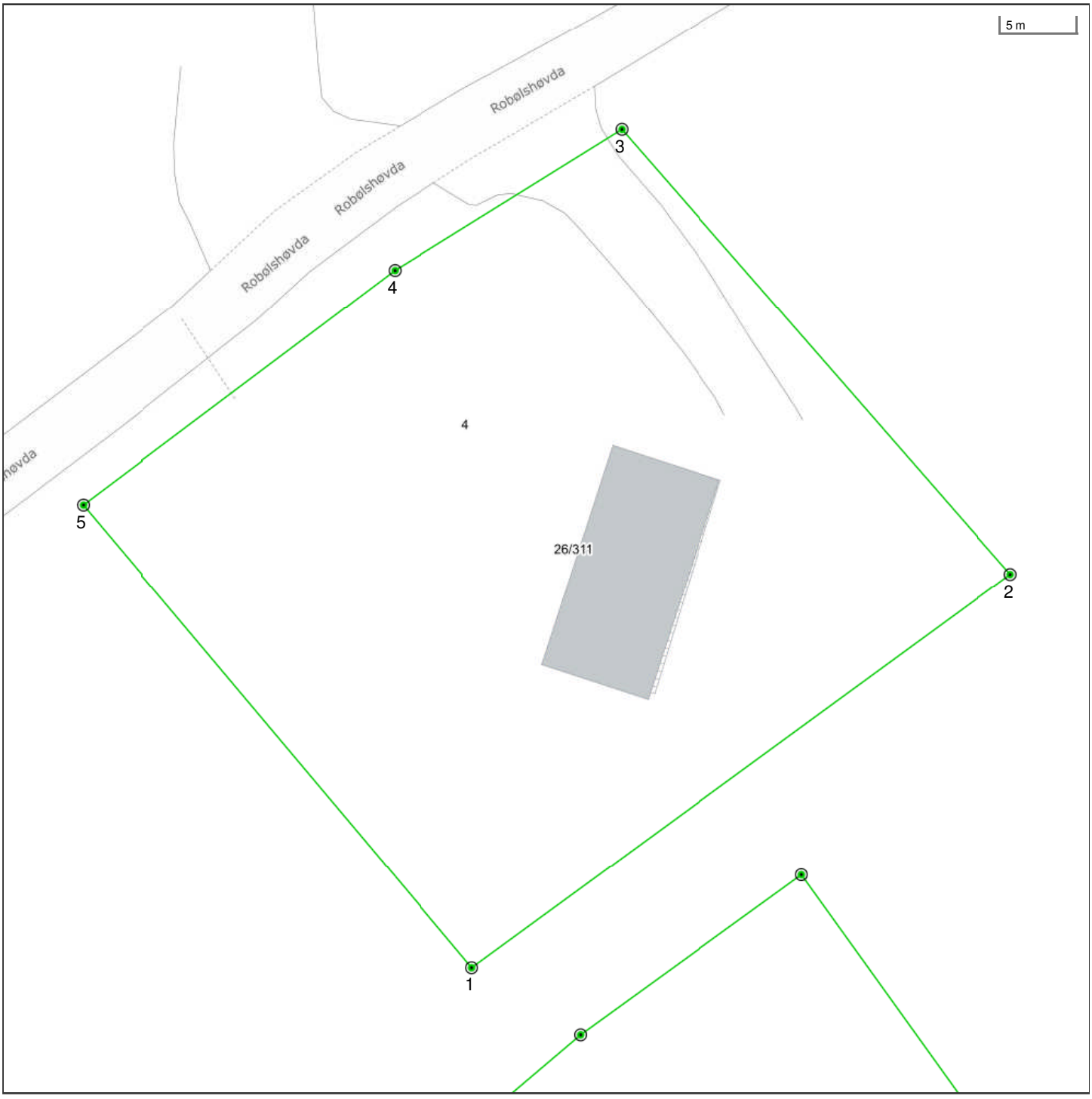
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Robølshøvda 4	H0101	26/311	108	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	108	108	0	115	115

Utskriftsdato: 25.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3453 - 26/311//



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	1 744,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6782418,4325385	**Øst**	504746,632652	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6782390,644	504741,785	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,96	
2	6782416,67	504777,454	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,15	
3	6782446,008	504751,661	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,06	
4	6782436,683	504736,627	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,69	
5	6782421,167	504715,994	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,82	

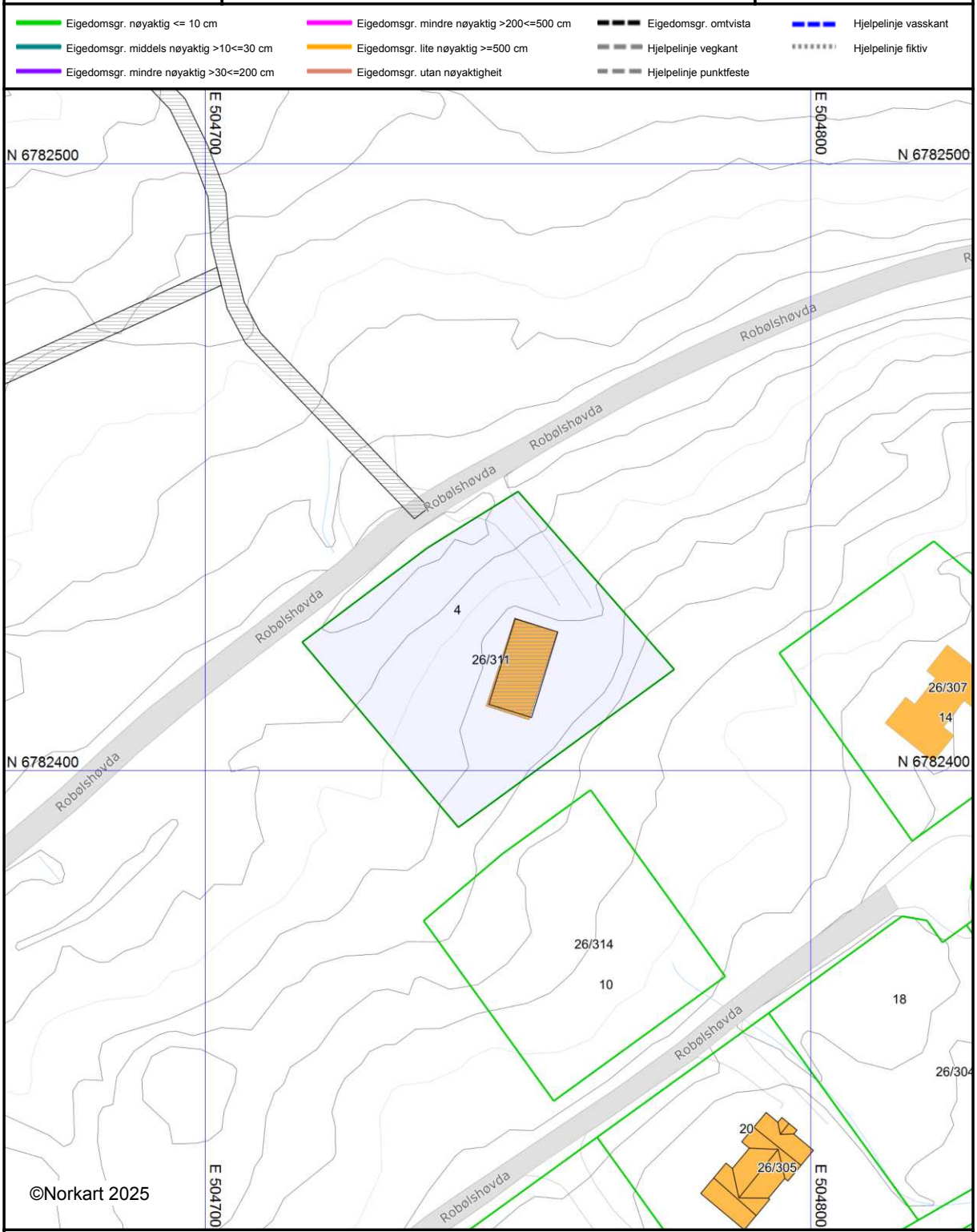
Øystre Slidre kommune

Grunnkart

Eigedom: 26/311
Adresse: Robølshøvda 4
Dato: 25.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

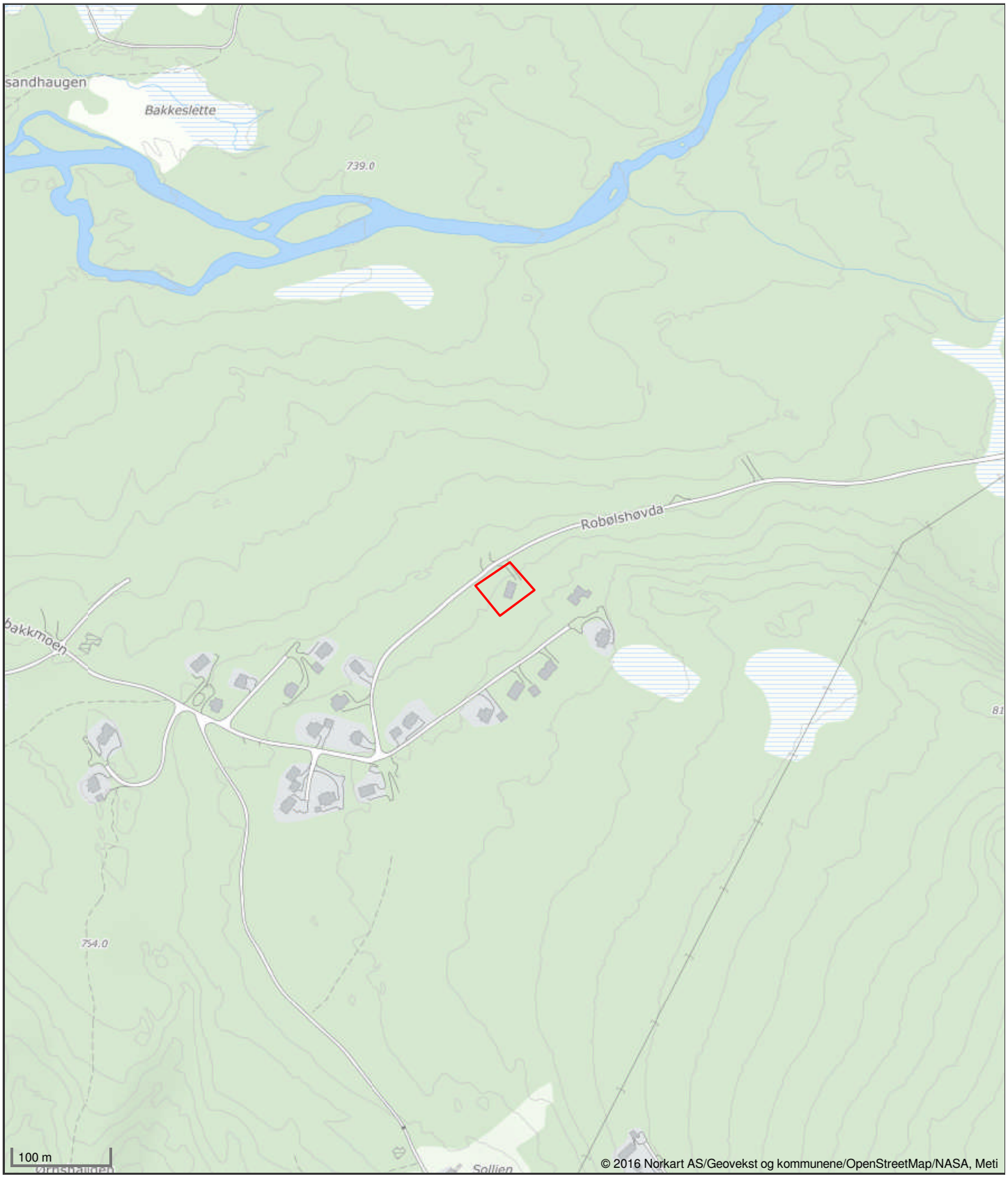
UTM-32



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

Utskriftsdato: 25.09.2025

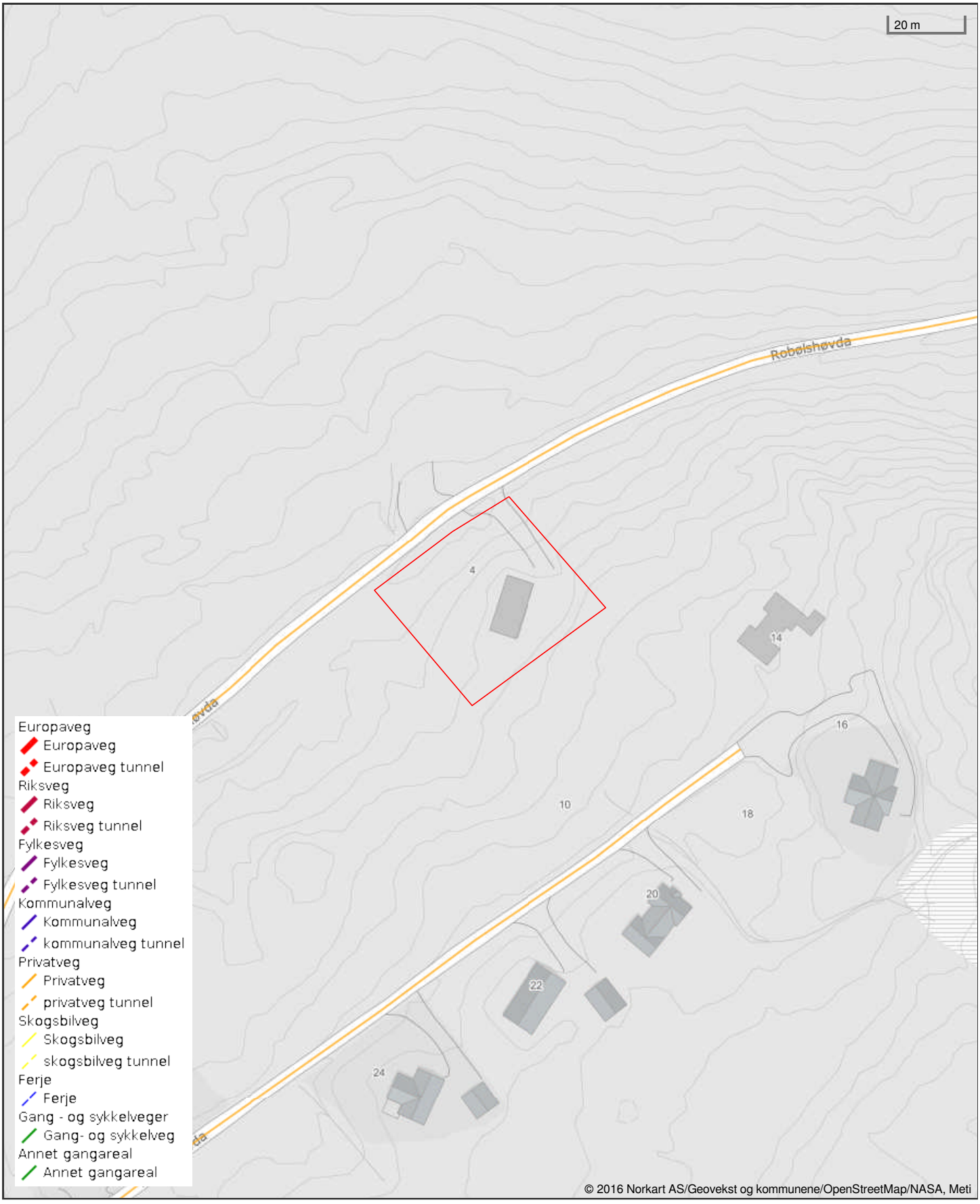
Oversiktskart for eiendom 3453 - 26/311//



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

Utskriftsdato: 25.09.2025

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 26/311//



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

Utskriftsdato: 25.09.2025

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.**	26	**Bruksnr.**	311	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Robølshøvda 4, 2940 HEGGENES								

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	800,00 kr
Renovasjon	2 108,75 kr
Sum	**2 908,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon hytte	25%	1 Stk	2266.00	1/1	0 %	2 266,00 kr
Eigedomsskatt: Tomt - Fritid	0%	200000 Prom	4.00	1/1	0 %	800,00 kr
					Sum	**3 066,00 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 25.09.2025

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.**	26	**Bruksnr.**	311	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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:
26.09.2025

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	26	**Bruksnr.**	311	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Robølshøvda 4, 2940 HEGGENES								

Veg, Vatn og Avløp

Kommentar:
Fylles ut av sakhandsamar. Under er eksempeltekstar som kan nyttast. Denne teksten skal slettast ved bruk

Eigedomen er tilknytt offentleg VA-nett via privat stikkleidning for vatn og avløp, men det er ikkje installert vassmålar.

Generell informasjon:
Dei fleste eigedomar som er tilknytt offentleg VA-nett er tilknytt via private stikkleidningar. Desse stikkleidningane er det eigar sjølv som har ansvar for. Dei fleste eigedomar som ligg ved offentleg veg er tilknytt denne via privat åtkomst/privat veg.

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.

Utskriftsdato: 25.09.2025

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.**	26	**Bruksnr.**	311	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Robølshøvda 4, 2940 HEGGENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Rett kopi i behold
6.5.2021

Advokat J.I. Bratsås
Nordstrandveien 5
1170 Oslo

Melding om tinglysing til Kartverket

Følgende skal tinglyses på Gbnr. 25/4, 25/6, 25/15, 28/3 og 26/253 innenfor Øystre Slidre kommune (knr. 3453):

Bakgrunn:

Jotunheimen Utvikling AS, orgnr. 912461556, som er eier av gbnr. 26/253 i Øystre Slidre kommune (knr. 3453), har bekostet offentlige utredninger og reguleringsplan for Røbølshøvda, samt bygget og bekostet infrastruktur som veg, vann- og avløpsanlegg med ledningsnett, strøm/fiber ledninger og skiløyper, frem til og inn på det regulerte området.

Infrastrukturen er bygget ut i henhold til en utbyggingsavtale med Øystre Slidre kommune. Jotunheimen Utvikling AS yter anleggsbidrag i henhold til utbyggingsavtalen.

Rett for eierne av gbnr. 25/4, 25/6, 25/15 og 28/3 til å benytte infrastrukturen:

- Eierne av gbnr. 25/4, 25/6, 25/15 og 28/3 skal ha vederlagsfri bruksrett til veger til tradisjonelt landbruksformål innenfor gbnr. 26/253 og andre veger som Jotunheimen Utvikling AS yter anleggsbidrag til i henhold til utbyggingsavtalen.

- Hvis eierne av gbnr. 25/4, 25/6, 25/15 og 28/3 utvikler sine eiendommer til fritidsformål (det vil si til hyttetomter, hytter og fritidsleiligheter m.v.), og benytter (helt/delvis) infrastrukturen som Jotunheimen Utvikling AS yter eller har ytt anleggsbidrag til i henhold til utbyggingsavtalen, skal eier av eiendommen refundere til Jotunheimen Utvikling AS en forholdsmessig del av kostnadene til reguleringsplan, utredninger av Røbølshøvda og infrastrukturen. Beregningen skal skje etter Plan- og bygningslovens § 18-3 flg.

Dato 11/4 - 2021

For gbnr. 26/253
Jotunheimen Utvikling
Org.nr.912461556
Ove Brendum
Fnr. 05.01.64 [redacted]
Roar Ansen
Fnr. 110974 [redacted]

For gbnr. 25/4
Stein Rønnes
Fnr. 300755 [redacted]

For gbnr. 25/6
Astrid Grødahl Bråten
Fnr. 130850 [redacted]

For gbnr. 25/15
Vidar Horn
Fnr. 171271 [redacted]

For gbnr. 28/3
Rolf Haugen
Fnr. 130867 [redacted]

Doknr: 591838 Tinglyst: 20.05.2021
STATENS KARTVERK

VALDRES JORDSKIFTERETT
Kredittkassegården, 2900 Fagernes
Telefon 61 36 04 55 - Telefaks 61 36 12 07 - Postgiro 0813 5048640

REGISTRERT
09 JULI 1997
SORENSKRIVEREN I VALDRES
Dagboknr.: 2645-2650

Sorenskriveren i Valdres
Nord Aurdal rådhus
2900 Fagernes

2649

Deres ref.:	Vår ref: (bes oppgitt ved svar)	Dato:
	390/97	20.05.97

TINGLYSING AV UTDRAG AV RETTSBOK

Vedlagt følger 2 kopier av utdrag av rettsboken i jordskiftesak for tinglysing.

Sak nr.: **30/95,** Robøle nordre, gnr. 29 i Øystre Slidre kommune.

1. a. Jordskifteretten har avholdt **en delingsforretning** for en parsell av gnr. 29/12. Denne er gitt matrikkelbet. **gnr. 29/64** av Øystre Slidre Oppmålingsavd., se midtre avsnitt side 7, i utdraget.
   b. Som **hjemmelshaver** til gnr. 29, bnr. 64 skal oppføres **Ellen S. de Vibe**, se forøvrig s. 7 og 8.
   c. Som **hjemmelshaver** til gnr. 29, bnr. 11 føres opp **Ellen S. de Vibe**, se s. 7, nederst.

2. a. Det er avholdt **kartforretning** for gnr. 29, bnr. 12, se s. 8, nederst og s. 9.
   b. **Hjemmelen** overdras til **Reidar Brenden**, se s. 9, midten.
   c. Eiendommen gnr. 29/12 kreves sammenføyd med overtakerens øvrige hovedeiendom, gnr. 29, bnr. 6, se s. 10.
   d. Innbetalt dokumentavgift - kr.875,- - overføres Deres postgirokonto.

3. I henhold til dom avsagt den 2.08.96, se s. 4 og 5, skal følgende hjemmelsoverføringer foretas:
   a. Som **hjemmelhaver** til gnr. 29, bnr. 49 skal oppføres **Reidar Brenden**, se s. 10, 2. avsnitt.
   b. Som **hjemmelshaver** til gnr. 29, bnr. 50 skal oppføres **John Erik Trandokken**, se s. 10, midten.

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:
Gnr. 25, bnr. 11
Gnr. 29, bnr. 1, 5, 6, 11, (12), 32, 49, 50, 56, 64

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
RMG

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22, pkt. 10.

Det tinglyste utdraget bes sendt hit.

Valdres jordskifterett
Arve Sommerstad
jordskiftedommer

Doknr: 2649 Tinglyst: 09.07.1997 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg

Fons. for Ellen Vibe Gitt-
16/6-1980 jfr. H-lf m/ Sammenstrd
Dop. sakisnr. 34/79

REGISTRERT
09 JULI 1997
SORENSKRIVEREN I VALDRES
Dagboknr.: 2645 – 2650
kf.

Tinglysingsutdrag av

Rettsbok

for

Valdres jordskifterett

Sak nr. 30/1995

ROBØLE

Gnr. 29 i Øystre Slidre

Sluttet 13.01.1997

Tinglyst på: Gnr. 25, bnr.11,
Gnr. 29, bnr. 1, 5, 6, 11, (12), 32, 49, 50, 56, 64.

År 1996, den 17. juni, blei jordskifterett holdt på Tingvang, Øystre Slidre kommunehus.

Rettens formann: Arve Sommerstad som enedommer.

Protokollfører: Rettens formann.

Ing. Solveig Gule, Valdres jordskifterett assisterte under møtet og befaringen.

Sak nr. 30/95, Robøle i Øystre Slidre kommune.

Parter iht. kravet:
1. Ellen S. De Vibe, Chr. Michelsensgt. 10, 3715 Skien, eier av gnr. 29, bnr. 11.
2. Berit og Per Kjærnes, Feltspatv. 20, 1464 Fagerstrand, eier av gnr. 29, bnr. 56.
3. Erik Robøle, 2940 Heggenes, eier av gnr. 25, bnr. 11.
4. John Erik Trandokken, 2940 Heggenes, eier av gnr. 29, bnr. 1.
5. Nils A. Robøle, 2940 Heggenes, eier av gnr. 29, bnr. 5.
6. Reidar Brenden, 2940 Heggenes, eier av gnr. 29, bnr. 6.

Saka gjelder: Jordskifte etter § 2 b i jordskiftelova.

Til stede: Ellen S. De Vibe, Per Kjærnes, Erik Robøle, Reidar Brenden og John Erik Trandokken. Sistnevnte hadde fullmakt fra Live og Nils A. Robøle.

Rettens formann la fram som dokument:
Nr. 1: Krav om jordskifte, undertegnet av Ellen S. De Vibe, dat. 4.10.1996.
" 2: Innkalling til dagens rettsmøte, dat. 28.05.96, vedheftet kvittering fra Postverket for rek. forsendelse.
" 3: Kopi av konsesjonsgodkjennelse for erverv av gnr. 29, bnr. 11 på visse vilkår, dat. 16.07.1980. Gitt til Ellen S. De Vibe.
" 4: Kopi av møtebok - fylkeslandbruksstyret - vedr. søknad om fradeling av tomt fra gnr. 29/11.
" 5: Fullmakt fra Live og Nils A. Robøle til Jon Erik Trandokken, dat. 15.06.96.
" 6: Kopi av skyldskifte vedr. fradeling av gnr. 29/32, avholdt den 9.11.1957.
" 7: Kopi av avtale om vegrett, dat. 4.10.1994.

Retten hadde videre for hånden øk.kart over aktuelt område.

==========

Saksframstilling.

Eiendommen gnr. 29, bnr. 11, Sollien, blei etablert ved en skylddelingsforretning avholdt den 11.20.1930. I følge GAB - opplysninger, fikk Brynhild Østberg, født 24.04.1904 hjemmel den 27.04.1951. Samme dag fikk hun overført hjemmelen til gnr. 29, bnr. 12, Sollien II.

I 1957 fikk Brynhild Østberg fradelt ei hyttetomt, fra gnr. 29/12. Tomtas matrikkelnr. er gnr. 29, bnr. 32, ca 1 da stor, og beliggende i eiendommens nordøstre og øvre hjørne.
I 1980 søker Ellen Vibe myndighetene om konsesjon for kjøp av eiendommen, gnr. 29/11. Konsesjon blir gitt på et areal, 4,8 da stort, rundt gardstunet. Staten v/fylkeslandbruksstyret bebuder at de vil benytte forkjøpsrett til den gjenværende del av bruket. Sålangt er det ikke tatt noe initiativ fra myndighetenes side for å effektuere forkjøpsretten.
Samme år - 1980 - fradeles ei hyttetomt. Den ligger i eiendommens nordøstre hjørne og har matrikkelnr. 29/56 - ca 1 da stor. Berit og Per Kjærnes er oppgitt som eiere.
I 1981, den 20.08, får Ellen Vibe så overdratt hjemmelen til den først fradelte hyttetomt gnr. 29/32.
Brynhild Østberg dør i oktober måned 1989. Eneste oppgitte, testamentariske arving er Ellen S. De Vibe.
Sistnevnte søker da som enearving til gnr. 29/11 og 12, om fradeling av ei ny hyttetomt samt flytting av sin tidligere ervervede tomt, 29/32, til en samlet beliggenhet mellom en kraftledning og Kjærnes sin hytte. Dette godkjennes under forutsetning av at det areal som var tenkt utlagt rundt gardstunet, blei tilsvarende redusert.

==========

Det foreslås følgende:
1. Retten tar kontakt med landbruksmyndighetene i Øystre Slidre for å legge rammen for fordelingen av tilleggsjord.
2. Aktuelle kjøpere kontaktes og forhandling om pris innledes og sluttføres.
3. Jordskiftesaka avsluttes samlet, med hensyn til delingsspørsmål, hjemmelsoverføring og overføring av kjøpsbeløp m.v..

==========

Under rettsmøte kom det fram at et utmarkstykke på ca 5 da, beliggende inntil eiendommen Solliens sydøstre grense, var eierforholdet omtvistet.
Såvel eieren av gnr. 29/1, Jon Erik Trandokken som eieren av gnr. 29/6, Reidar Brenden, gjorde krav på nevnte stykke.
Det var enighet om følgende forhold.
1. Utmarkstykkets beliggenhet og grenser.
2. Nevnte stykke tilhørte opprinnelig bnr. 1.
3. Det var avholdt skylddelingsforretning med tanke på å makeskifte med et tilsvarende areal tilhørende Reidar Brenden på slutten av 60-tallet.
4. Skylddelingsforretningene blei tinglyst på utgangseiendommene, mens gjensidig overskjøting er ikke foretatt.

==========

Fagernes, den 17.06.1996.
Arve Sommerstad (s.)
Jordskiftedommer.

År 1996, den 22. juli, blei jordskifterett holdt på Tingvang, Øystre Slidre kommunehus.

Rettens formann: Arve Sommerstad som enedommer.
Jordskiftemeddommer: 1. Gunnvor Onstad, 2940 Heggenes
2. Gunnar Eikren, 2943 Rogne

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 30/95, Robøle i Øystre Slidre kommune - utsatt fra 17.06.96.

Innkalte parter:
1. John Erik Trandokken, 2940 Heggenes, eier av gnr. 29, bnr. 1.
2. Reidar Brenden, 2940 Heggenes, eier av gnr. 29, bnr. 6.

Saka gjelder: Jordskifte etter § 2 b i jordskiftelova.

Til behandling: Tvisteløsning.

Til stede:

==========

Reidar Brenden fikk ordet.
Han redegjorde for bakgrunnen og hensiket med det makeskifte som ligger til grunn for den oppståtte tvist.
Han la ned påstand.

Ingebjørg Pålelien og John Erik Trandokken fikk ordet.
De begrunnet sitt synspunkt om at makeskiftet ikke kunne kjennes gyldig.
Påstand blei nedlagt.

==========

Ved avslutningen av befaringen, erklærte dommeren at tvisten vil bli tatt opp til doms.

==========

Jordskifteretten har fattet slikt

VEDTAK.

Jordskiftekravet som foreligger, blir å behandle overensstemmende med følgende punkter:

1. Fradeling av samlet ca 4,8 da av eiendommen Sollien blir å gjennomføre overensstemmende med Fylkeslandbruksstyrets vedtak av 7.12.94, se pkt a-d nedenfor.
a. Fradeling av omlag ca 2,4 da rundt stølstunet.
b. Flytting av hyttetomt, gnr. 29, bnr. 29.
c. Fradeling av ny hyttetomt der hjemmelen skal overføres til Brynhild Østbergs dødsbo.
d. Innregulere areal til hytteeindommen gnr. 29/56.

2. Avgjøre tvist om eiendomsrett til et areal på ca 6,6 da beliggende inntil hytteeindommen gnr. 29/56 og Sollien.
3. Bistå landbruksmyndighetene i spørsmålet om å få gjennomført tilleggsjordsaka. Fradeling og overskjøting.

Fagernes, den 22.07.1996.
Arve Sommerstad (s.)
Jordskiftedommer.
Gunnvor Onstad (s.) Gunnar Eikren (s.)

- - -

År 1996, den 2. august, blei jordskifterett satt på rettens kontor, Bankgården, 2900 Fagernes.

Retten er fulltallig.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 30/95, Robøle i Øystre Slidre kommune - utsatt fra 22.07.96.

Ingen av partene er innkalt.

Til behandling: Gjennomgang av dom og undertegning av rettsbok.

Jordskifteretten har for lukkede dører avsagt slik

DOM.

Parter i tvistespørsmålet er:
John Erik Trandokken, eier av gnr. 29, bnr. 1 og arveberettiget til gnr. 29, bnr. 50. I henhold til grunnboka er hjemmelen til sistnevnte eiendom oppgitt å være Ola J. Trandokken - far til John Erik.

og
Reidar Brenden, eier av gnr. 29, bnr. 6 og 50.

Partene tvistes om eiendomsretten til bnr. 49 og 50

==========

John Erik Trandokken la ned slik
PÅSTAND:
1. Det makeskifte som skylddelingsforretningene av 3.10.1968 påbegynte, kjennes ugyldig.
2. Gnr. 29, bnr. 49 slettes ved sammenføyning med bnr. 1.

Reidar Brenden har i hovedsak anført følgende:

==========

Reidar Brenden la ned slik
PÅSTAND.

Det makeskifte som skylddelingsforretningene av 3.10.1968 påbegynte, fullføres formelt ved at:

1. **Hjemmelen til gnr. 29, bnr. 49 overføres til eieren av gnr. 29, bnr. 6.**
2. **Hjemmelen til gnr. 29, bnr. 50 overføres til eieren av gnr. 29, bnr. 1.**

Jordskifteretten bemerker:

==========

Retten har kommet fram til følgende

SLUTNING.

1. **Hjemmelen til gnr. 29, bnr. 49 overføres til eieren av gnr. 29, bnr. 6.**
2. **Hjemmelen til gnr. 29, bnr. 50 overføres til eieren av gnr. 29, bnr. 1.**

Dommen er ensstemmig.

Dommen settes til forhånds påanke.

==========

Retten hevet.
Fagernes, den 02.08.1996.
Arve Sommerstad (s.)
Gunnvor Onstad (s.) Gunnar Eikren (s.)

\- - -

År 1996, den 9. oktober, blei jordskifterett holdt i huset til Ellen Vibe i Robølsbygda i Øystre Slidre kommune.

Rettens formann: Arve Sommerstad.
Jordskiftemeddommer: 1. Gunnvor Onstad, 2940 Heggenes
2. Gunnar Eikren, 2943 Rogne

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 30/95, Robøle i Øystre Slidre kommune - utsatt fra 2.08.96.

Innkalte parter:
Reidar Brenden, eier av gnr. 29, bnr. 6.
Ellen S. De Vibe, eier av gnr. 29, bnr. 11, 12 og 32.

Saka gjelder: Jordskifte etter § 2 b i jordskiftelova.

Til behandling: Forhandlinger vedr. salg/kjøp av jord- og skogvegen for gnr. 29, bnr. 11 og 12.

Til stede:

==========

6

Rettens formann la fram som dokument:
Nr. 14: Innkalling til dagens rettsmøte, dat. 25.09.96.
" 15: Brev fra retten til Ellen Vibe og Per Kjærnes, dat. 1.07.96.
" 16: Brev fra Per Kjærnes til retten, udat.
" 17: Betenkning fra jordbruksrådiver Tor J. Horn, Øystre Slidre kommune vedr. salg av tilleggsjord, gnr. 29/11 og 12, dat. 18.09.96.
" 18: Brev fra Ellen Vibe til retten, dat. 1.08.96.

==========

Med rettens medlemmer som mellomledd startet forhandlingene om pris og andre forhold som har betydning for en eventuell overdragelse.

==========

Samlet gir dette en verdi på ca kr. 35 000 for restarealet på Sollien.
Etter forhandlinger om endel øvrige betingelser som sikring av vasskjelde, vegadkomst og gjerding m.m. var partene enige om ovennevnte pris.

==========

Retten hevet og saka utsatt.
Fagernes, den 28.10.1996.
Arve Sommerstad (s.)
Gunnvor Onstad (s.) Gunnar Eikren (s.)

\- - -

År 1997, den 13. januar, blei jordskifterett holdt på jordskifterettens kontor, 2900 Fagernes.

Rettens formann: Jordskiftedommer Arve Sommerstad som enedommer.

Protokollfører : Rettens formann.

Sak nr. 30/95, Robøle i Øystre Slidre kommune - utsatt fra rettsmøte avholdt 9.10 og undertegnet 28.10.96.

Kravet er hjemlet i § 2 g, pkt. 2 og § 88 i jordskiftelova.

Saka har vist seg å berøre følgende parter og eiendommer:
1. Erik Robøle, eier av gnr. 25, bnr. 11.
2. Jon Erik Trandokken, " " " 29, " 1 og 49.
3. Nils A. Robøle, " " " 29, " 5.
4. Reidar Brenden, " " " 29, " 6 og 50.
5. Ellen S. De Vibe, " " " 29, " 11,12,32.
6. Berit Bratland Kjærnes," " " 29, " 56.

==========
Til behandling:

SAKSLUTTING med: **A.** Framlegging av grensebeskrivelse og kart.
B. Avholdelse av kart og delingsforretninger.
C. Hjemmelsoverdragelser
D. Utregning og fordeling av sakskostnader.

Rettens formann la fram som dokument:
Nr. 19: Kopi av skifteattest vedr. Brynhild Østbergs dødsbo der Ellen Vibe er oppført som enearving, utstedt av Valdres Skifterett, den 14.11.1988.
" 20: Kopi av Øystre Slidre landbruksnemds møtebok, vedr. spørsmålet om fordeling av landbruksareal for gnr. 29/11 og 12. Møtet holdt den 11.12.96.
" 21: Kopier av bekreftede utskrifter av grunnboksblad for gnr. 29/11 og 12, dat 17.10.96.
" 22: Kopi av kvittering for innbetalt salgbeløp - pålydende kr. 35 000 fra Reidar Brenden til Ellen Vibe, dat. 8.01.97.

==========

Øystre Slidre's nemd for Kultur-, Utvikling og Næring har behandlet spørsmålet om fordeling av tilleggsareal under gnr. 29/11 og 12.
Nemdas vedtak konkluderer med at Reidar Brenden's eiendom gnr. 29/6 skal få tillagt jord- og skogsvegen på Sollien.
Møtet blei holdt den 11.12.1996. Det er bekreftet at søkerne er informert om resultatet og klagefristen er utløpt.
Dommeren har vært i kontakt med oppmålingsavdelingen i Øystre Slidre kommune. Nytt matrikkelnummer er tildelt for hyttetomt under gnr. 29. Den utgår fra bnr. 12 **og er gitt matnr. 29/64.**

Dommeren beslutter følgende:

Matrikkelnr. gnr. 29/11 overføres til Ellen Vibe.

Matrikkelnr. gnr. 29/12 overføres til Reidar Brenden.
Sistnevnte eiendom vil bli krevd sammenføyd med gnr. 29, bnr. 6, iht. betingelsene, se dok. nr. 20.

Vi får følgende

DELINGSFORRETNING.

DELINGSFORRETNING for hyttetomt.

Kom.nr.	Gnr.	Bnr.	Areal	Referansepunkt
0544	29	64	1 383 m²	X=353 350, Y=38 000

Delingsforretning
for en parsell av *SOLLIEN*.

Kom.nr.	Gnr.	Bnr.	Areal	Referansepunkt
0544	29	12	25,4 da	X=353 350, Y=37 900

Etableringsdato: 7.11.1931.

Hjemmelshaver: Ellen S. de Vibe som enearving til Brynhild Østbergs dødsbo, se dok. nr. 19.

Konsesjon er gitt i brev av 16.07.1980 fra landbruksmyndighetene på gitte betingelser, se dok. nr. 3. Oppland fylkeslandbruksstyre har i møte avholdt den 7.12.1994 fattet vedtak om opprettholdelse av konsesjonsinnvilgelsen med en mindre endring. Ellen Vibe gis aksept for utlegg av ei hyttetomt innenfor den arealramme som er angitt i dok.nr. 2 og 3.

HJEMMELSOVERGANG.
for

Kom.nr.	Gnr.	Bnr.	Areal	Referansepunkt
0544	29	64	1 383 m²	X=353 350, Y=38 000

Formål: Fritidseiendom.

Eiendommen gnr. 29, bnr. 64. Grenser beskrives nærmere under avsnitt "Grensebeskrivelse" under grense nr. 8,12,13 og 14.

Hyttetomtas beliggenhet framgår av jordskiftekartet som følger saka.

Overdras fra: Brynhild Østbergs dødsbo.

Overdras til: Ellen S.de Vibe. Verdi kr. 100.000,-

Personnr.: 290152-29223

Salgsbeløp: kr. 0. (Enearving i kraft av testamente.)

Avgiftsgrunnlag: kr. 0.

Ovenstående gjelder som overdragelsedokument og erstatter testamentet. Dette er framlagt i Valdres skifterett den 14.11.1988.

\- - -

KARTFORRETNING for tilleggsjord.

Kom.nr.	Gnr.	Bnr.	Areal	Referansepunkt
0544	29	12	24,0 da	X=353 350, Y=37 900

Etableringsdato: 7.11.1931.

Hjemmelshaver: Ellen S. de Vibe som enearving til Brynhild Østbergs dødsbo iht. testament.

Konsesjon er gitt i brev av 16.07.1980 fra landbruksmyndighetene på gitte betingelser, se dok. nr. 3. Oppland fylkeslandbruksstyre har i møte avholdt den 7.12.1994 fattet vedtak om opprettholdelse av konsesjonsinnvilgelsen med en mindre endring av betingelsene.
Øystre Slidre's nemd for Kultur, Utvikling og Næring, anbefaler Reidar Brenden som kjøper av Solliens restareal på de betingelser som er nevnt i rettsbok for foregående møte.

Arealtilstand: Innmark 7,4 da. Beite- og skogsmark 16 da.

HJEMMELSOVERGANG.
for

Kom.nr.	Gnr.	Bnr.	Areal	Referansepunkt
0544	29	12	24.0 da	X=353 350, Y=37 900

Formål: Tilleggjord til kjøpers øvrige eiendom, gnr. 29, bnr. 6.

Eiendommen gnr. 29, bnr. 12. Grenser og eiendom beskrives nærmere under avsnitt "Grensebeskrivelse" under grense nr. 1,4-6,11,13,15,16 og 17.
Jordskiftekartet anfører eiendommens beliggenhet.

Overdras fra: Brynhild Østbergs dødsbo v/Ellen S. de Vibe.

Overdras til: Reidar Brenden.

Personnr.: 220736-48983

Salgsbeløp: kr. 35 000. Salgsummen er iht. framlagt dok.nr. 22, betalt.
Avgiftsgrunnlag: kr. 35 000.

Dokumentavgift på 2,5 % av avgiftsgrunnlaget: kr. 875 er innbetalt til jordskifteretten.
Beløpet overføres sorenskriveren ved tinglysning av saka.

Ovenstående erstatter orginalskjøte.

Det er i vedtaket i dok.nr. 20 satt den betingelse at tilleggsjorda utgått fra Sollien, skal sammenføyes med kjøperens øvrige tilliggende eiendom.

KRAV OM SAMMENFØYNING FOR:

Følgende eiendommer kreves sammenføyd iht. § 4-3 i delingsloven av 23.06.1978.

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Bruksnavn
0544	29	6	Robøle nordre
0544	29	12	Sollien

Bestående bruk etter sammenføyning.

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Bruksnavn
0544	29	6	Robøle nordre

- - -

HJEMMELSOVERGANG FOR:

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Bruksnavn
0544	29	49	Robøle 2

Arealtilstand og størrelse: Skogsmark ca 6,6 da.

Beliggenhet inntil Reidar Brenden's øvrige eiendom bnr. 6, se jordskiftekart.

I henhold til **dom avsagt i denne sak den 2.08.1996 og rettskraftig den 12.10.1996 skal hjemmelen overføres**

fra Ola Trandokken, født 15.07.1925

til Reidar Brenden, f.nr. 220736-48983.

HJEMMELSOVERGANG FOR:

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Bruksnavn
0544	29	50	Robøle 3

Arealtilstand og størrelse: Skogsmark ca 6,6 da.

Beliggenhet inntil John Erik Trandokkens øvrige skogsmark.

I henhold til **dom avsagt i denne sak den 2.08.1996 og rettskraftig den 12.10.1996 skal hjemmelen overføres**

fra Reidar Brenden, født 22.07.1936.

til John Erik Trandokken, født 23.12.1950.

- - -

FLYTTING AV HYTTETOMT.

Hyttetomta, **gnr. 29, bnr. 32** er i henhold til vedtak fattet i jordlovsorgana, tillatt regulert og flyttet. Den er utlagt ved den nye hyttetomt, gnr. 29/64 og hytteeiendommen, gnr. 29, bnr. 56, se kart og grensebeskrivelse.

REGULERING AV EKSISTERENDE HYTTETOMT.

I henhold til § 88 i jordskifteloven har retten på eget initiativ og i samråd med partene anledning til å regulere grenser for eiendommer. Regulering av gnr. 29/56 er i samsvar med kartgrunnlaget som har fulgt denne sak i behandlingen for jordlovsorganene. De nye grenser for bnr. 56 er inntatt i beskrivelsen nedenfor. Per A. Kjærnes har godkjent reguleringen i framlagt dok.nr. 16.

Grenseforklaring

De beskrevne grenser går i rette linjer mellom de punkter det er oppgitt særskilt retning for. Retningene er regnet ut på grunnlag av grensepunktenes koordinater og er i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader.

Avstandene mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

De prefabrikerte grensemerker er rør av aluminium forsynt med hode med påskrift "GRENSE" og jordskifteverkets kjennetegn "JSV".

Grensenummer og grensemerkenummer er påført kartet der det er plass til det.

Kartet består av 1 blad i målestokk 1:1 000 - i format A3, som er vedlagt utskriften. Dette er tegnet på transperent materiale.

For de nye grenser klarlagt i denne sak får vi slik

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesak nr.	:	30/1995 - Robøle
Kommune	:	Øystre Slidre
Vedtatt på rettsmøte dato	:	13.01.1997
Vedtatt av Jordskifterett	:	Valdres jordskifterett
Koordinatsystem	:	NGO II

Grense: 1

mellom gnr. 29, bnr. 1 - Robøle Nordre
På sørvestre side
og gnr. 29, bnr. 6 - Robøle Nordre
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
1	353245.5	37856.1			Jsv jordmerke
			24.2	361.6	
2	353265.4	37842.4			Jsv jordmerke
			28.5	354.5	
3	353287.0	37823.8			Jsv jordmerke
			6.0	73.1	
4	353289.4	37829.2			Jsv jordmerke

Grense: 2

mellom gnr. 29, bnr. 1 - Robøle Nordre
På sørvestre side
og gnr. 29, bnr. 11 - Sollien
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
4	353289.4	37829.2			Jsv jordmerke
			34.8	345.6	
5	353312.3	37803.0			Jsv jordmerke
			26.8	351.6	
6	353331.7	37784.5			Jsv jordmerke
			46.5	367.5	
7	353372.2	37761.8			Jsv bolt i stein

Grense: 3

mellom gnr. 25, bnr. 11 - Granmoen
På nordre side
og gnr. 29, bnr.11 - Sollien
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
7	353372.2	37761.8			Jsv bolt i stein
			6.7	95.3	
8	353372.7	37768.5			Jsv jordmerke
			25.1	107.0	
9	353370.0	37793.5			Jsv jordmerke
			25.4	97.3	
10	353371.0	37818.9			Jsv jordmerke

Grense: 4

mellom gnr. 29, bnr. 6 - Robøle Nordre
På hovudsakleg austre side
og gnr. 29, bnr.11 - Sollien
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
10	353371.0	37818.9			Jsv jordmerke
			33.9	213.1	
11	353337.8	37812.0			Jsv jordmerke
			19.3	142.9	
12	353325.8	37827.0			Jsv jordmerke
			12.0	153.1	
13	353316.9	37835.1			Jsv jordmerke
			23.4	199.6	
14	353293.5	37835.2			Jsv bolt i stein
			7.3	261.6	
4	353289.4	37829.2			Jsv jordmerke

Grense: 5

mellom gnr. 25, bnr.11 - Granmoen
På nordvestre side
og gnr. 29, bnr. 6 - Robøle Nordre
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
10	353371.0	37818.9			Jsv jordmerke
			9.2	57.1	
15	353376.8	37826.0			Jsv jordmerke
			53.2	55.2	
16	353411.2	37866.6			Jsv jordmerke
			18.8	53.9	
17	353423.7	37880.7			Jsv jordmerke
			22.3	56.2	
18	353437.8	37897.9			Jsv jordmerke

Grense: 6

mellom gnr. 29, bnr.1 - Robøle Nordre
Fyrst på nordvestre, vidare på nordaustre side
og gnr. 29, bnr.6 - Robøle Nordre
På motsette sider

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
18	353437.8	37897.9			Jsv jordmerke
			22.5	57.9	
19	353451.6	37915.6			Jsv jordmerke
			24.7	56.1	
20	353467.3	37934.7			Jsv jordmerke i gjerdehjørne
			22.2	146.5	
21	353452.5	37951.2			Jsv jordmerke
			20.8	154.5	
22	353436.7	37964.9			Jsv jordmerke
			42.0	169.6	
23	353399.5	37984.2			Jsv jordmerke

Grense: 7

mellom gnr. 29, bnr.1 - Robøle Nordre
På nordaustre side
og gnr. 29, bnr. 32 - Reidunbo
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
23	353399.5	37984.2			Jsv jordmerke
			20.2	165.7	
24	353382.1	37994.5			Jsv jordmerke
			16.6	167.9	
25	353367.6	38002.5			Jsv jordmerke

Grense: 8

mellom gnr. 29, bnr.1 - Robøle Nordre
På nordaustre side
og gnr. 29, bnr. 64 -
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
25	353367.6	38002.5			Jsv jordmerke
			22.4	159.7	
26	353349.6	38015.8			Jsv jordmerke
			13.5	161.4	
27	353338.4	38023.5			Jsv jordmerke

Grense: 9

mellom gnr. 29, bnr.1 - Robøle Nordre
På nordaustre side
og gnr. 29, bnr.56 - Annero
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
27	353338.4	38023.5			Jsv jordmerke
			16.6	168.0	
28	353323.9	38031.5			Jsv jordmerke
			15.8	176.6	
29	353309.1	38037.2			Jsv jordmerke v/ gml. merkestein

Grense: 10

mellom gnr. 29, bnr. 49 - Robøle 2
På søraustre side
og gnr. 29, bnr.56 - Annero
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
29	353309.1	38037.2			Jsv jordmerke v/ gml. merkestein
			34.7	259.1	
30	353288.3	38009.4			Gml. merkestein
			7.3	255.4	
31	353283.6	38003.8			Jsv jordmerke

Grense: 11

mellom gnr. 29, bnr. 6 - Robøle Nordre
På sørvestre side
og gnr. 29, bnr. 56 - Annero
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
31	353283.6	38003.8			Jsv jordmerke
			43.2	357.9	
32	353317.7	37977.2			Jsv jordmerke

Grense: 12

mellom gnr. 29, bnr. 64 -
På nord nordvestre side
og gnr. 29, bnr. 56 - Annero
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
32	353317.7	37977.2			Jsv jordmerke
			50.7	73.2	
27	353338.4	38023.5			Jsv jordmerke

Grense: 13

mellom gnr. 29, bnr. 6 - Robøle Nordre
På sørvestre side
og gnr. 29, bnr. 64 -
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
32	353317.7	37977.2			Jsv jordmerke
			18.0	348.1	
33	353330.0	37964.1			Jsv jordmerke

Grense: 14

mellom gnr. 29, bnr. 32 - Reidunbo
På nordvestre side
og gnr. 29, bnr. 64 -
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
33	353330.0	37964.1			Jsv jordmerke
			53.8	50.7	
25	353367.6	38002.5			Jsv jordmerke

Grense: 15

mellom gnr. 29, bnr. 6 - Robøle Nordre
Fyrst på sørvestre, vidare på nordvestre side
og gnr. 29, bnr. 32 - Reidunbo
På motsette side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
33	353330.0	37964.1			Jsv jordmerke
			14.0	347.9	
34	353339.6	37953.8			Jsv jordmerke
			9.0	379.6	
35	353348.2	37951.0			Jsv jordmerke
			61.1	36.5	
23	353399.5	37984.2			Jsv jordmerke

Grense: 16

mellom gnr. 29, bnr. 49 - Robøle 2
På søraustre side
og gnr. 29, bnr. 6 - Robøle Nordre
På motsett side

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
31	353283.6	38003.8			Jsv jordmerke
			54.4	253.6	
36	353247.3	37963.2			Jsv jordmerke

Grense: 17

mellom gnr. 29, bnr. 5 - Robøle Nordre
Fyrst på sørvestre, vidare på søraustre side
og gnr. 29, bnr. 6 - Robøle Nordre
På motsette sider

Punkt	X	Y	Lengde	Retn.	Beskrivelse
36	353247.3	37963.2			Jsv jordmerke
			24.1	350.5	
37	353264.5	37946.3			Jsv jordmerke
			29.5	340.9	
38	353282.2	37922.7			Jsv jordmerke
			22.7	322.9	
39	353290.2	37901.5			Jsv jordmerke
			10.1	311.0	
40	353291.9	37891.5			Jsv jordmerke
			15.7	237.5	
41	353278.8	37882.8			Jsv jordmerke
			20.4	251.0	
42	353264.6	37868.2			Jsv jordmerke
			16.6	225.2	
43	353249.3	37861.8			Jsv jordmerke

17

			6.8	262.2	
1	353245.5	37856.1			Jsv jordmerke

- - -

DIVERSE RETTIGHETER.

VEGRETTER.

Framlagt dok. nr. 7 gir eieren av gnr. 29, bnr. 11, 12 og 32 rett til vegadkomst for "to tomter beliggende langs den nordlige grense på bruket Sollien." Avtalen er undertegnet i 1994 og må derfor omhandle den tidligere fradelte hyttetomt, bnr. 32 og ny hyttetomt her gitt mat.betegnelsen: Gnr. 29, bnr. 64.

Når de to tomter tilhørende Ellen Vibe blir liggende umiddelbart nordvest for gnr. 29/56, vil det areal hvor vegretten hviler på, bl.a. gnr. 29/1 strekke seg fra nå opparbeidet veg ved bnr. 56 sitt østre hjørne og etter grensa fram mot kraftledning.

Eieren av bnr. 11 og tomter utgått av bnr. 12, skal ha vegrett etter den gamle trace etter grense nr. 1 og 2, fram til sitt tun, som før. For hyttetomtene utgått fra bnr. 12 gjelder restriksjoner som nevnt i avsnitt nedenfor.

BETINGET VEGRETT.

Eierne av hyttetomtene gnr. 29, bnr. 32, 56 og 64 gis - når deres normale adkomst er stengt, se avsnitt ovenfor - rett til å få anvist parkeringsplass på gnr. 29, bnr. 11 sin grunn. De vil ha anledning til å ta seg fram over gnr. 29, bnr. 12 sin grunn fram til sine hyttetomter. Tillatelsen gjelder kun for den del av året hvor ferdselen kan skje uten skade for jordbruksdrifta på bnr. 12, se *Lov om friluftsliv* av 28.06.1957, § 3.

VANNRETT

Eieren av gnr. 29, bnr. 11 skal ha rett til å ha brønn på bnr. 12 sin grunn - eiendommens gamle vannkilde, se kart.

Brønnen skal sikres etter standard trukket opp i **"Veiledende retningslinjer for sikring av vannkilder"** - utgitt som "Forskrift" av Statens Folkehelse.

Ellen Vibe og Reidar Brenden har akseptert følgende kostnads- og arbeidsfordeling m.h.t. utbedring og sikring av brønn:

1. Rundt eksisterende kilde skal legges opp en voll av løsmasser og gjerde oppsettes i en avstand som sikrer vannkvaliteten.
2. Kostnadene ved innkjøp av egnet løsmasse, gjerdematerialer og betaling for leie av gravemaskin skal betales av eieren av bnr. 11. Vedkommende skal også ha ansvar for tilsyn.
3. Eieren av bnr. 12 skal forestå tilkjøring av nødvendig masse, oppsetting av gjerde og være ansvarlig for vedlikehold av gjerde rundt brønnen.

GJERDING.

Eierene av gnr. 29/11 og gnr. 29/12 har under sist rettsmøte avtalt følgende regler for oppsett og vedlikehold av gjerde:

1. Etter grense nr. 4, 13 og 15 skal **materialkostnadene** dekkes av eieren av de respektive tomter. Stolpeavstand forutsettes satt til ca 1.30 m med standard sauenetting. Arbeidet utføres av eieren av gnr. 29/12. Vedkommende har også ansvar for tilsyn og vedlikehold.
2. Reglene for gjerdehold etter grense nr. 11 underlegges de samme bestemmelser som under pkt. 1 ovenfor.
3. Faller behovet bort, grunnet endring av driftform, kan gjerdehald ikke kreves.
4. Forøvrig vil bestemmelsene i *Lov om grannegjerde av 5. mai 1961* gjelde.

Den nye eieren av gnr. 29/12 går inn med de forpliktelser mot tilstøtende granneeiendommer som tidligere lå til eieren av bnr. 12.

K O S T N A D E R.

==========

T I N G L Y S T U T S K R I F T.

Den tinglyste utskriften oversendes eieren av gnr. 29, bnr. 11, for oppbevaring. Den skal være til bruk for alle interesserte.

Saka blir tinglyst på:

Gnr. 25, bnr. 11.
" 29, " 1, 5, 6, 11, 12, 32, 49, 50, 56 og 64.

R E T T S K R A F T .

Saka gis rettskraftvirkning fra dato for utløpt anke.
Det nye eiendommer, overført i denne sak, overtas til full bruk fra samme dato.

A V S L U T T I N G A V S A K A.

Saka avsluttes ved underskrift av denne rettsbok.

Retten hevet og saka slutta.
Fagernes, den 13.01.1997.
Arve Sommerstad (s.)
Jordskiftedommer

JORDSKIFTEDOMMEREN I VALDRES

Rett utdrag bevitnes:
Solveig Rognas
o.f.

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt:~~
994303260
org.nr./~~fødselsnr.~~

Erklæring

Doknr: 240769 Tinglyst: 26.02.2021
STATENS KARTVERK

Som hjemmelshaver samtykker vi til at følgende skal tinglyses på alle fremtidige utskilte tomter fra Gnr. 26 Bnr. 253 i Øystre Slidre Kommune.

a. *Det er plikt for eier av eiendommen å være medlem av Grendelaget, Robølshøvda Grendelag orgnr. 926035878, som forvalter og vedlikeholder ferdigstilte fellesveger og felles parkeringsplasser, bekker, drenering og avskjæringsgrøfter samt felles del av avløpsledninger, og fordeler kostandene på medlemmene.*
b. *Det er plikt for eier av eiendommen å være medlem av Yddin og Javnlia Løyplag, orgnr.: 996187896, og betale for innmeldingen i laget ved ny eier og betale årlige avgifter.*
c. *Leverandør av strøm, kabel og IKT anlegg har rett til vederlagsfritt å anlegge og vedlikeholde ledninger, kabelanlegg på eiendommen samt ved behov å montere fordelingsskap for strøm og telefoni/bredbånd, mot å sette arealene i orden etterpå.*
d. *Jotunheimen Utvikling AS, orgnr.: 912461556 eller den som overtar fellesareal/-anlegg til drift og vedlikehold, har rett til vederlagsfritt å legge hoved-, side og stikkledninger for vann, kloakk, overvann, kabler og trekkrør med tilhørende kummer, kabelskap og fordelerskap over og på eiendommen. Retten omfatter også rett til tilkomst mv. ifb. med arbeidene, under forutsetning av at arealene settes i orden etterpå.*

Dato: 23.02.2021

Ove Brenden for Jotunheimen Utvikling AS iht. firmaattest

Roar Aasen for Jotunheimen Utvikling AS iht. firmaattest

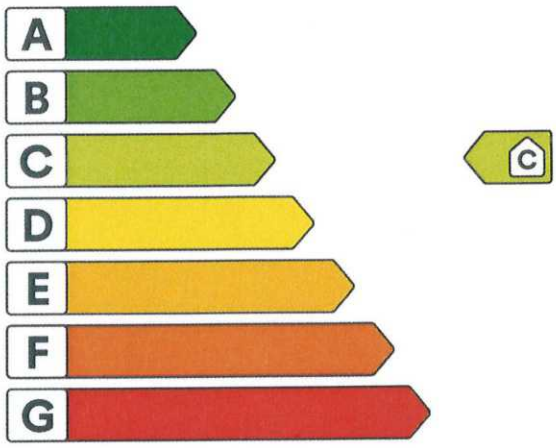
Rett kopi bekreftes

enova

Energiattest



Adresse **Robølshøvda 4, 2940 HEGGENES**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269966**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301151375**
Gårdsnummer **26**	Bruksnummer **311**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,2 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **148,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 935 kWh**

Robølshøvda 4, 2940 HEGGENES

Detaljering

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

Robølshøvda 4, 2940 HEGGENES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Robølshøvda 4, 2940 Heggenes
Gnr. 26, Bnr. 311, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71251180

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Nystuen

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 902 13 505

E-post: marit.nystuen@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.
