PRIVATMEGLEREN
VALDRES

ULVHILDVEGEN 74

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 10.11.2025

Grunnbokutskrift à jour pr.: 27.10.2025

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

ULVHILDVEGEN 74

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 20.11.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Ulvhildvegen 74, 2940 HEGGENES

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 23 BNR 17 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3452 VESTRE SLIDRE GRUNNKRETS HØYNE

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	38 356
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	- m²	- m²	70 m²	146 m²	- m²
Tomt					1 940 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ulvhildvegen 102				31.05.2022	5 490 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**41 844**
	141 m²	2015	2 691 m²	5 sov						
2	Ulvhildvegen 105				19.03.2025	4 500 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**34 483**
	116 m²	2011	1 798 m²	3 sov						
3	Ulvhildvegen 80				05.07.2023	3 900 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**37 500**
	100 m²	2015	2 428 m²	4 sov						

Velkommen til en delikat tømmerhytte fra 2020 som kombinerer moderne komfort med tradisjonell byggeskikk og et gjennomført kvalitetsnivå.
Hytta ligger i naturskjønne omgivelser med praktfull utsikt mot Beitostølen og ikoniske Bitihorn. Dette er en eiendom for deg som ønsker det lille ekstra – både inn- og utvendig.
Hytta fremstår som svært velholdt og gjennomført med store vindusflater, elegante materialvalg og god romfølelse. Her er det bare å flytte rett inn og starte hyttelivet!
Hytta går over 1,5 plan og byr på mange muligheter.
Stue
Intime sone for sofa med behagelig atmosfære og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og rammer inn fjellandskapet utenfor.
Plassmurt peis med innsats. Muren er forblendet med fasadeskifer og trestokk på peisbro. Denne kan nytes fra både sofaen og spiseplassen.
Kjøkken med spiseplass
Stort kjøkken med rikelig av skap- og benkeplass.
Lyse fronter og benkeplate av eik som står i flott kontrast til tømmerveggene.
Stekeovn og micro i høyskap, koketopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og vinskap.
Praktisk løsning mot spiseplassen gjør dette til et naturlig samlingspunkt - perfekt for felles matlaging og lange måltider med utsikt over dalføret.
Master bedroom med eget bad
I hovedetasjen er det en liten privat avdeling med soverom og bad. Soverommet har plass til 180 cm bred seng og nattbord.
Det er rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap.
Badet har fliser og varmekabler på gulv. Dusjkabinett, innredning med skuffer og rundt speil med sorte detaljer.
Vegghengt toalett, sisternen er kledd med lys panel.
Bad
Her får du følelsen av spa i din egen fjellhytte. Etter en god dusj kan man nyte et deilig bad med utsikt mot fjellheimen.
Innredning av heltre med bollevask av stein gir den røffe, men lune stilen.

Vegghengt toalett, sisternen er kledd med lys panel.
Om badstue frister mer enn et varmt bad, har du her muligheten til nettopp det. Badstuen har sittebenker i to nivåer og elektrisk badstueovn.
Om det blir badekar eller badstue så er dette et herlig sted å være etter en dag ute i frisk fjelluft.
Vaskerom
Når man kommer fra en tur er det svært praktisk å kunne gå rett inn på vaskerommet med tøy og sko.
Vaskerommet har flere skap til oppbevaring samt benk for avlasting eller bretting av tøy.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask i rustfritt stål.
Flislagt gulv med varmekabler.
2. etasje
Dette planet byr på egen nisje for TV eller spill, soverom og trappegang med muligheten for hyttekontor.
Fra TV kroken har man utgang til balkong.
Det ene soverommet har plass til 180 cm bred seng og nattbord. Rommet har to doble garderobeskap som gir god oppbevaringsplass.
Soverom 2 har skap på den ene veggen, mellom her er det plass til en 150 cm bred seng.
Boden er innredet med plassbygget seng på 140 cm. Rommet er ikke godkjent som soverom, les under ferdigattest/lovlighet for detaljer.
Romslig hall
Det er her oppholdet på hytta både starter og avsluttes. En lun og hyggelig hall med fliser og varmekabler på gulv.
Egen nisje med oppheng til klær samt hyller for sko, det er praktisk å få dette litt gjemt.
To-fløyet inngangsdør med glassfelt øverst.
Varmepumpe i sort er plassert under vindu.
Uteplass og aktivitetsmuligheter – året rundt
Hytta har en fantastisk uteplass som virkelig inviterer til å bruke naturen hele året.
Her kan barna boltre seg trygt på tomten, utforske terrenget og lage sin egen akebakke.
Terrassen har perfekte soner for avslapning – enten du vil nyte stillheten med en bok, invitere til grilling eller samle familie og venner rundt et langbord med utsikt mot Bitihorn. Med god plass til utemøbler bålpanne blir dette en sosial og stemningsfull arena gjennom hele året.

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

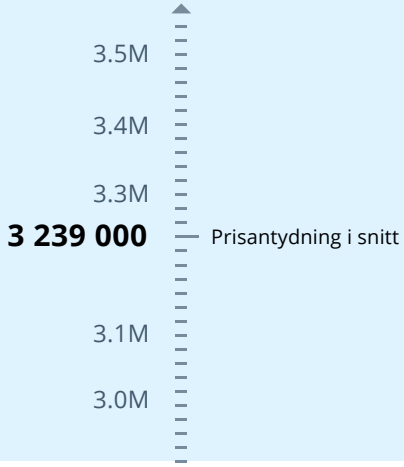
1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.2018		11.01.2018	-	510 000	-	510 000	2

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

Fritidsboliger til salgs i 2940 HEGGENES nå

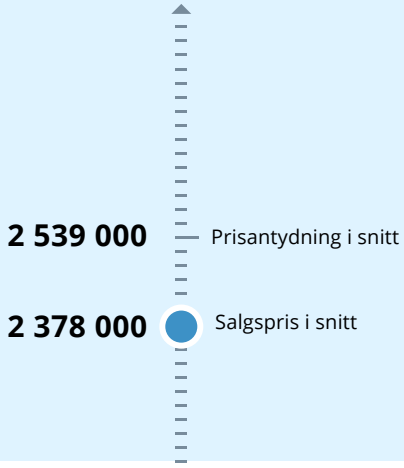
7
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Fritidsboliger solgt i 2940 HEGGENES siste 12 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
187
dager

for 7.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Ulvhildvegen 74, 2940 HEGGENES
VESTRE SLIDRE kommune
gnr. 23, bnr. 17

Markedsverdi

5 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 11138-1766 **Referansenummer:** LF3449

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hagen **Vår ref:** 2025420

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig

Stian Hagen
Uavhengig Takstingeniør
valdres@takstmann.com
950 86 489

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Ulvhildsete ved Slettefjell i Vestre Slidre kommune. Eiendommen ligger usjenert fint til med gode solforhold og vid flott utsikt mot bla. Bitihorn, Jotunheimen, Beitostølen, Skaget, Mellene, dalføret mm. Beliggende i enden/foten av Slettefjell med fint turterreng i umiddelbar nærhet sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet stort løypenett. Avstand til Beitostølen med bla. alpinskisenter, butikker, restauranter og kafe er ca 20 km.

Fritidsboligen har en høy hyttestandard på overflater med materialvalg og utstyr. Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over en etasje og oppstue, byggeår er 2020 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå unntatt på våtrommene der avvik er registrert.

Se rapport for ytterligere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.
Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.
Gulvkonstruksjon er av betongdekke på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Yttervegger i laftet 8" tømmer. Utvendig vedbod på vegg med skyvedører mot østlig retning.

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser. Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenne med nedløp av sortlakket stål.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass og sprosser.
Hovedytterdør to fløyet av malt tre med glassfelt, adkomst til hall.
Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue, kjøkken og tv-stue.

Overbygd inngangsparti på 3 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.
Terrasse på nedsiden av hytta på 61 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.
Balkong på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Utskjærte søyler ved inngang og terrasser.

Utvendig vedbod på vegg med skyvedører mot østlig retning.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med en stavs eikegulv og skiferfliser.
Vegger er i beiset laftet tømmer.
Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med tømmeråser og laftet/bærekonstruksjoner.

Elementpipe i lettklinker, innvendig og over tak forblendet med fasadeskifer og topphelle.
Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med fasadeskifer og trestokk på peisbro.

Fritidsbolig har tretrapp av malt tre med eik i trinn og toppløper på rekkverk.

Innvendig har fritidsboligen kompakt malt heltredører.

Plassbygde integrerte garderobeskap med malte fronter på hovedsoverom og et soverom 2.etasje.
Plassbygd seng på et soverom og integrerte overskap med malte fronter.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet i form av ferdigattest, kontrollerklæring eller dokumentasjon er ikke fremlagt.
Vegger er i laftet tømmer og sokkel skiferflis.
Himling er kledd med trepanel.
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Montert utslagsvask med kran av stål. Plassbygd benkeplate og overskap i folierte plater.
Det er naturlig ventilering via klaffventil i vindu, tilluft i dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftet tømmer.

Bad
Bakr er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet iform av ferdigattest, kontrollerklæringer er ikke fremlagt.
Vegger er i laftet tømmer.
Himlinger er kledd med trepanel.
Gulv er belagt med skiferfliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran dusjkabinett mot sluk, fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Bad har montert vegghengt klosett, servant, badekar og dusjkabinett.
Skjenk som baderomsinnredning av heltre med skuffer, servantskål av stein med kran av stål.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte i terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftet tømmer.

Bad 2
Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon annet i form av ferdigattest, ikke fremlagt kontrollerklæring eller dokumentasjon.
Vegger er i laftet tømmer, sokkel skiferflis i overgang vegg fra gulv.
Himlinger er kledd med trepanel.
Gulv er belagt med skifer fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell

Beskrivelse av eiendommen

fra topp gulv ved dørterskel til foran dusjkabinett, fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.
Det er ikke sluk/ukjent slukløsning da dusjkabinett som er plassert i hjørne inne mellom servantskap og klosett gjør inspeksjon ikke mulig, tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Bad har montert vegghengt klosett, dusjkabinett og servant.
Baderomsinnredning i underskap med skuffer av folierte plater, speil med belysning.
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftet tømmer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i folierte plater med profilerte malte fronter av over-og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Hjørnekarusell. Enkelte skap med glassdør og belysning. Kjøkkenøy. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, vinskap, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.

Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue har gulv av betong belagt med trelemm, samt plassbygd sittebenk. Vegger og himling er kledd med trepanel. El-badstueovn. Glassdør mellom bad og badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne fordelerstammer plassert i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast/isoterm med varmekabel, stoppekran, lekkasjestoppventil og trykktank med manometer.
Utekran på yttervegg med varmt/kaldtvann.
Nivåvarsler for avløpsanlegg til sort og gråvannstanker plassert på vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i vaskerom.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

Luft til luft varmepumpe er plassert i hall.
Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmekabler i alle rom unntatt soverom og oppstue/2.etasje.
Panelovner på soverom.
Downligths led-belysning i enkelte rom, ellers fast takbelysning.
Utvendig belysning med led downlights i takutstikk og lamper på vegg, samt stikkkontakter.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom, hovedskap med fjernavleser er plassert på yttervegg. Nettverksskap med innlagt fiber.

Montert røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Planert tomt med gressplen/natureng, ellers naturtomt ved lauv/barskog i skrående fjellterreng ca 875 m.o.h.

Inngjerdet med skigard.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2018.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	146 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	146 m²
Totalpris	5 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

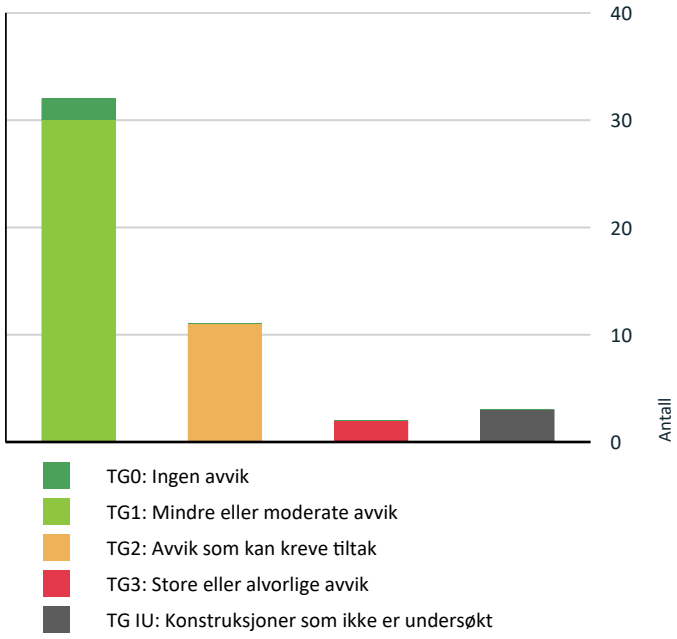
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Et rom i 2.etasje er innredet/brukt som soverom, men byggemeldt som bod og det er da avvik i bruk.

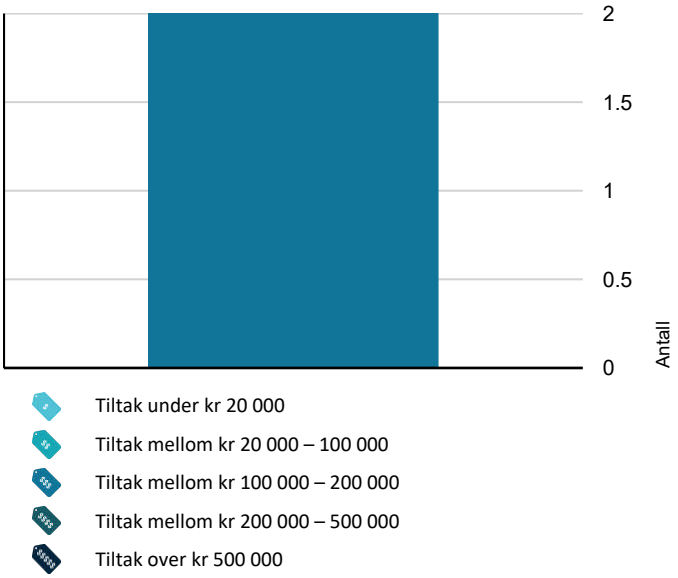
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 23/17 i Vestre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2.etasje** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2020

Kommentar
Igangsettelsestillatelse er gitt i 2018 og ferdigattest i 2020

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Montert takrenne med nedløp av sortlakket stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laftet 8" tømmer.
Utvendig vedbod på vegg med skyvedører mot østlig retning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon med sperrer og åser.
Tilstandsgrad satt utifra referansenivå, ikke kontrollert lufting eller konstruksjonsoppbygging men registrert lufting i gesims.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass og sprosser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er manglende vannbrettbeslag over vinduer med glipper i overgang, dette er en potensiell fare for fuktpåvirkning. Konstruksjon er av laftet tømmer der synk i laft kan forekomme spesielt første årene, ifølge eier er ikke denne utførelsen foretatt på bakgrunn av og beslag bør etableres nå forløpende. Inntil dette bør konstruksjonen holdes under tilsyn

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Det er montert omramning rundt vinduer, men manglende vannbrettbeslag som føres/slises inn i vegg for å unngå fuktpåkjenning over vindu

TG 1 Dører

Hovedytterdør to fløyet av malt tre med glassfelt, adkomst til hall.
Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til stue, kjøkken og tv-stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti på 3 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.
Terrasse på nedsiden av hytta på 61 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.
Balkong på 6 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.
Utskjærte søyler ved inngang og terrasser.

Tilstandsrapport



Enkel fundamentering på grunn av utskiftende steinmasser med betongstein, bør ettersees da skjevhet i fundament videre terrasse kan forekomme, ansees ikke som umiddelbart tiltak og endret avvik kan føre til tiltaksbehov

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med en stavs eikegulv og skiferfliser.
Vegger er i beiset laftet tømmer.
Himlinger er kledd med overflatebehandlet trepanel, raustet med tømmeråser og laftet/bærekonstruksjoner.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av betongdekke på grunn.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 2 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 4 mm i hele rommet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2.etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 15 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 20 mm i hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Det er registrert glippe mellom gulv og gulvlist med svank registrert



Målt høyde utifra laser 47,5 cm



Målt høyde 45,5 cm, avvik på 20 mm

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe i lettklinker, innvendig og over tak forblendet med fasadeskifer og topphelle.
Plassmurt peis med innsats i stue, forblendet med fasadeskifer og trestokk på peisbro.

For en fullstendig gjennomgang med tilstandsvurdering og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Tilstandsrapport



Brennbart materiale på vegg og gulv samt sofa er for nært ihenhold til krav om avstand
Men det er montert innvendig sotluke på selve innerrør

TG 2 Innvendige trapper

Fritidsbolig har tretrapp av malt tre med eik i trinn og toppløper på rekkverk.

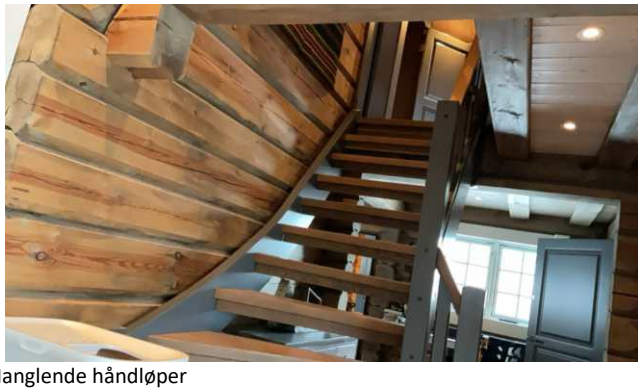
Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende rekkverk i nedre del av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Manglende rekkverk i nedre del



Manglende håndløper

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har fritidsboligen kompakt malt heltredører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde integrerte garderobeskap med malte fronter på hovedsoverom og et soverom 2.etasje.
Plassbygd seng på et soverom og integrerte overskap med malte fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Rør og elektrikerarbeid er opplyst utført av håndverkere.Tettesjikt og flislegging har ingen dokumentasjon, opplyst utført med egeninnsats/ufaglært.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er i laftet tømmer og sokkel skiferflis.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Jmf krav i referansenivå skal det fuktbeskyttes i våtsone som ved utslagsvask

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke undersøkt tettesjikt på våtrom annet enn visuelt, ukjent utførelse bak sokkelflis som er etablert rett på treverk/uorganisk materiell.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse.



Fra sluk var synlig tettesjikt under klemring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Montert utslagsvask med kran av stål. Plassbygd benkeplate og overskap i folierte plater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering via klaffventil i vindu, tilluft i dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftet tømmer.



Ved fuktmåletaking av laftet tømmer under utslagsvask var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > BAD

Generell

Bakr er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Rør og elektrikerarbeid er opplyst utført av håndverkere.Tettesjikt og flislegging har ingen dokumentasjon, opplyst utført med egeninnsats/ufaglært.

1.ETASJE > BAD

TG 3 **Overflater vegger og himling**

Vegger er i laftet tømmer.
Himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er ikke tettesjikt på vegger rundt badekar og vindu med vegg er våtsoner

Tilstandsrapport



Ingen tettesjikt rundt blandebatteri



Montert sokkelflis rett på treverk/organisk materiale, det er stedvis tømmerkonstruksjon direkte på gulv uten konstantert bruk av tettesjikt i område opp på vegg og det er ikke registrert bruk med tilstrekkelig membranhøyde opp på vegg

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skiferfliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran dusjkabinett mot sluk, fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ikke tilstrekkelig utførelse av tettesjikt da det er ikke kontrollert overgang vegg og ikke synlig tettesjikt med oppbrett der det også vil være avvik på krav til høyde. Manglende bruk av membran rundt badekar og dusjkabinett, fuktpåkjenning rundt dusjkabinett ansees som lav. Fuktpåkjenning rundt badekar er stor der det ikke er benyttet overflater som tåler fuktpåkjenning. Overgang dørterskel har ikke oppbrett og ikke oppbrett eller synlig bruk av membran til badstue.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen synlig tettesjikt i gulv i overgang badstue og ikke oppbrett mot organisk materiale



Ikke synlig tettesjikt bak sokkel registrert i hjørne og søyle er plassert ned mot gulv



Ingen bruk av tettesjikt i våtsone

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Bad har montert vegghengt klosett, servant, badekar og dusjkabinett. Skjenk som baderomsinnredning av heltre med skuffer, servantskål av stein med kran av stål.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte i terskel.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er tømmer.



Ved fuktmåletaking av laftestokk ved dusj var det ikke fuktutslag, må hensyntas at dette ikke er det samme som hulltaking og fuktmåling i vegg



Ved fuktmåletaking av laftestokk ved badekar var det ikke fuktutslag, må hensyntas at dette ikke er det samme som hulltaking og fuktmåling i vegg

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Rør og elektrikerarbeid er opplyst utført av håndverkere.Tettesjikt og flislegging har ingen dokumentasjon, opplyst utført med egeninnsats/ufaglært.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er i laftet tømmer, sokkel skiferflis i overgang vegg fra gulv. Himlinger er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant og nær dusj som ansees som våtsone. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger at det benyttes behandlet trepanel i våtsone bak servant eller inntil dusjdusj. Ved normal bruk vil det ikke oppstå skade og ved dusj ansees fuktbelastningen som lav da det er montert dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Uegnet materialer er plassert inntil og i våtsoner

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med skifer fliser. Det er målt ca. 0 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til foran dusjkabinett, fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning da dusjkabinett som er plassert i hjørne inne mellom servantskap og klosett gjør inspeksjon ikke mulig, tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det må hensyntas at slukløsning eller utførelser overgang gulv/sluk er ikke mulig da dusjkabinett gjør dette ikke mulig, må derfor hensyntas. Tettesjikt er synlig i overgang rørgjennomføring servant. Det er montert sokkel skiferflis der etablert på organisk materiale, utførelse av tettesjikt i overgang gulv/vegg er ikke synlig og la4 seg ikke inspisere før inngrep i konstruksjonen. Ikke oppbrett ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse.



Ikke synlig oppbrett ved terskel, utførelse av sokkelflis/tettesjikt mot gulv/vegg er ikke synlig

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert vegghengt klosett, dusjkabinett og servant. Baderomsinnredning i underskap med skuffer av folierte plater, speil med belysning.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft via dørterskel.

1.ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er laftet tømmer.



Ved fuktmåletaking av tømmer var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i folierte plater med profilerte malte fronter av over- og underskap, heltre benkeplate i eik og oppvaskkum av kompositt med kran av stål. Hjørnekarusell. Enkelte skap med glassdør og belysning. Kjøkkenøy. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, mikro, vinskap, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.

Montert komfyrvakt og vannstoppeføler.

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue har gulv av betong belagt med trelemm, samt plassbygd sittebenk. Vegger og himling er kledd med trepanel. El-badstueovn. Glassdør mellom bad og badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med åpne fordelerstammer plassert i vaskerom.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning av plast/isoterm med varmekabel, stoppekran, lekkasjestoppventil og trykktank med manometer.
Utekran på yttervegg med varmt/kaldtvann.
Nivåvarsler for avløpsanlegg til sort og gråvannstanker plassert på vaskerom.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe er plassert i hall.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i vaskerom.

TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med varmekabler i alle rom unntatt soverom og oppstue/2.etasje.
Panelovner på soverom.
Downligths led-belysning i enkelte rom, ellers fast takbelysning.
Utvendig belysning med led downlights i takutstikk og lamper på vegg, samt stikkkontakter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerom, hovedskap med fjernavleser er plassert på yttervegg. Nettverksskap med innlagt fiber. Det er etablert inspeksjonsluke under sikringskap på innebygd kasse.
Utøfrt elkontroll i 2021 uten avvik.

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

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.

Opplyst at varmepumpen er installert 2021 av Valdres Elektro og Varmepumpe AS



Sikringsskap og nettverksskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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.

Montert røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Byggegrunn antatt av utskiftede drenerende/telefrie masser av kult/pukk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med isolert thermomur og støpt dekke av betong.

TG 0 Terrengforhold

Planert tomt med gressplen/natureng, ellers naturtomt ved lauv/barskog i skrående fjellterreng ca 875 m.o.h.
Inngjerdet med skigard.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2018.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

146 m²/146 m²

Fritidsbolig: Hall, Vaskerom, 2 Bad, Badstue, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, TV-stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ulvhildvegen 102 ,2940 HEGGENES 141 m² 2015 5 sov	30-05-2022	5 490 000	**5 900 000**		5 900 000	**41 844**
2	Ulvhildvegen 80 ,2940 HEGGENES 100 m² 2015 4 sov	14-07-2020	3 650 000	**3 650 000**		3 650 000	**36 500**
3	Ulvhildvegen 105 ,2940 HEGGENES 111 m² 2011 3 sov	18-03-2025	4 500 000	**4 000 000**		4 000 000	**34 483**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (stipulert)	Kr.		6 000
Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.		16 765
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**23 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**5 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		800 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 000 000**

Kommentar
Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

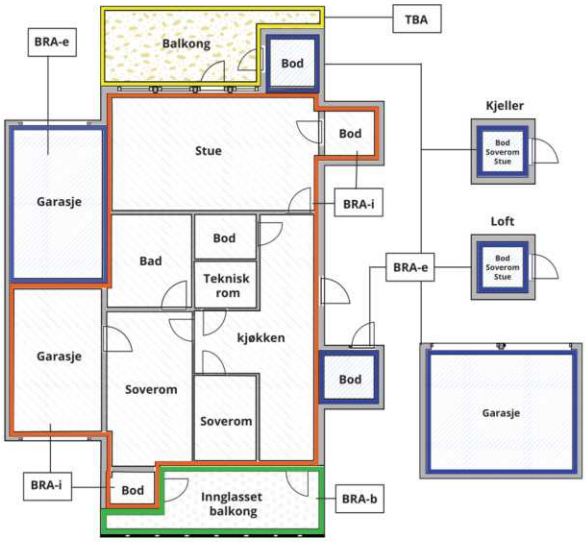
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	110			110	64
2.etasje/oppstue	36			36	6
SUM	**146**				**70**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Hall, vaskerom, bad, badstue, kjøkken/spisestue, stue, soverom, bad 2		
2.etasje/oppstue	Tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Et rom i 2.etasje er innredet/brukt som soverom, men byggemeldt som bod og det er da avvik i bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Et soverom er lite på 3,47 kvm og jmf tek 17 er det anbefalning om størrelse som er større, men ikke krav og må hensyntas. Soverom i 2.etasje har ikke egen rømning via vinduer da størrelse er under krav, men rømning kan skje via terrassedør i sidenforliggende rom.

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	146	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3452 VESTRE SLIDRE	23	17		0	1940 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Ulvhildvegen 74

Hjemmelshaver

Marsteintrædet Monica Lundemo 1/2, Amundsen Per-Erik 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ulvhildsete ved Slettefjell i Vestre Slidre kommune. Eiendommen ligger usjenert fint til med gode solforhold og vid flott utsikt mot bla. Bitihorn, Jotunheimen, Beitostølen, Skaget, Mellene, dalføret mm. Beliggende i enden/foten av Slettefjell med fint turterreng i umiddelbar nærhet sommer som vinter, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet stort løypenett. Avstand til Beitostølen med bla. alpinskisenter, butikker, restauranter og kafe er ca 20 km.

Adkomstvei

Adkomst fra gruset helårsvei, innkjørsel og parkering på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. (ikke kjent foretatt vannprøve, men eier opplyser ikke om avvik ved vannet)

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktanker for grå og sortvann.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan Ulvhild hyttegrend, for ytterliggere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Planert tomt med gressplen/natureng, ellers naturtomt ved lauv/barskog i skrående fjellterreng ca 875 m.o.h.
Inngjerdet med skigard.

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 takstrapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	03.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	03.11.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2025		Fremvist		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.10.2025	Matrikkelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart	03.11.2025	Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	12.11.2025	
3	12.11.2025	

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/LF3449

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.: 3452 Gnr.: 23 Bnr.: 17 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Ulvhildvegen 74
Gatenr:	1112
Kommune:	VESTRE SLIDRE
Postkrets:	2940 HEGGENES
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:27.10.2025 kl. 10.34

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

2018/312092-1/200 11.01.2018 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 510 000 Omsetningstype: Fritt salg AMUNDSEN PER-ERIK F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2 MARSTEINTRÆDET MONICA LUNDEMO F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

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.

2018/312092-2/200 11.01.2018 21:00
PLIKTIG SKILØYPEAVGIFT
Rettighetshaver: BEITOSTØLEN LØYPEFORENING
ORG.NR: 988 613 568

2018/312092-4/200 11.01.2018 21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Rettighetshaver: GRIUG AS
ORG.NR: 953 681 781
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2021/1123596-1/200 10.09.2021 14:25
PANTEDOKUMENT
Beløp: [redacted]
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
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:
2018/312092-3/200 11.01.2018 21:00
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: EINEBUÅSEN UTBYGGINGSLAG AS
ORG.NR: 990 652 686
Bestemmelse om årlig avgift til vedlikehold og brøyting av veg

2018/312092-5/200 11.01.2018 21:00
BESTEMMELSE OM VANNLEDNING
Rettighetshaver: EINEBUÅSEN UTBYGGINGSLAG AS
ORG.NR: 990 652 686
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2018/312092-6/200 11.01.2018 21:00	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING Rettighetshaver: EINEBUÅSEN UTBYGGINGSLAG AS ORG.NR: 990 652 686 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger	

GRUNNDATA

2006/4528-1/21 04.09.2006	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3452 GNR: 23 BNR: 4	
2020/124052-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0543 GNR: 23 BNR: 17	

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251193

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Monica L Marsteintrædet	Per-Erik Amundsen

Gateadresse
Ulvhildvegen 74

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Water Circles Forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251193

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 3 lag flytende membran på gulv begge bad egeninnsats. Alt rørarbeid er utført av fagperson, firma Svein Olsen og sønner.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var nytt når vi bygget hytten.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Hadde litt maur de 2 første årene. Ikke sett noe etter det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installert hele anlegget.

Arbeid utført av: Trio Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har attest uten anmerkning

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

Document reference: 71251193

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

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: 71251193

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: 71251193

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Lundemo Marsteintrædet	97d2bce01b3f75a93076af2cb9b1f5365fa5ba41	04.11.2025 19:06:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Erik Amundsen	362db8d078fe65ae683cd284f831cbfb0b48fee4	05.11.2025 13:28:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71251193

- 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

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

Tiltakshaver (navn, adresse)	Ansvarlig søker (navn, adresse)
Per Erik Amundsen Gamle Vevelstadvei 10 B 1405 LANGHUS	Kile Stokholm Arkitekter AS St Olavsplass 3 0165 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2940 Heggenes Ulvhildvegen 74	23	17		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets navn
Gbnr. 23/17 - Ferdigattest, 2940 Heggenes Ulvhildvegen 74

Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saker
LNT	Byggeløyve	27.11.2018	Saksnr. 340/18
	Ferdigattest	21.12.2020	454/20

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
24.11.2020	Ansv. søker

Merknader

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

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

Søknad om utslippsløyve er bekreftet mottat og i orden, til å kunne utstede ferdigattest.

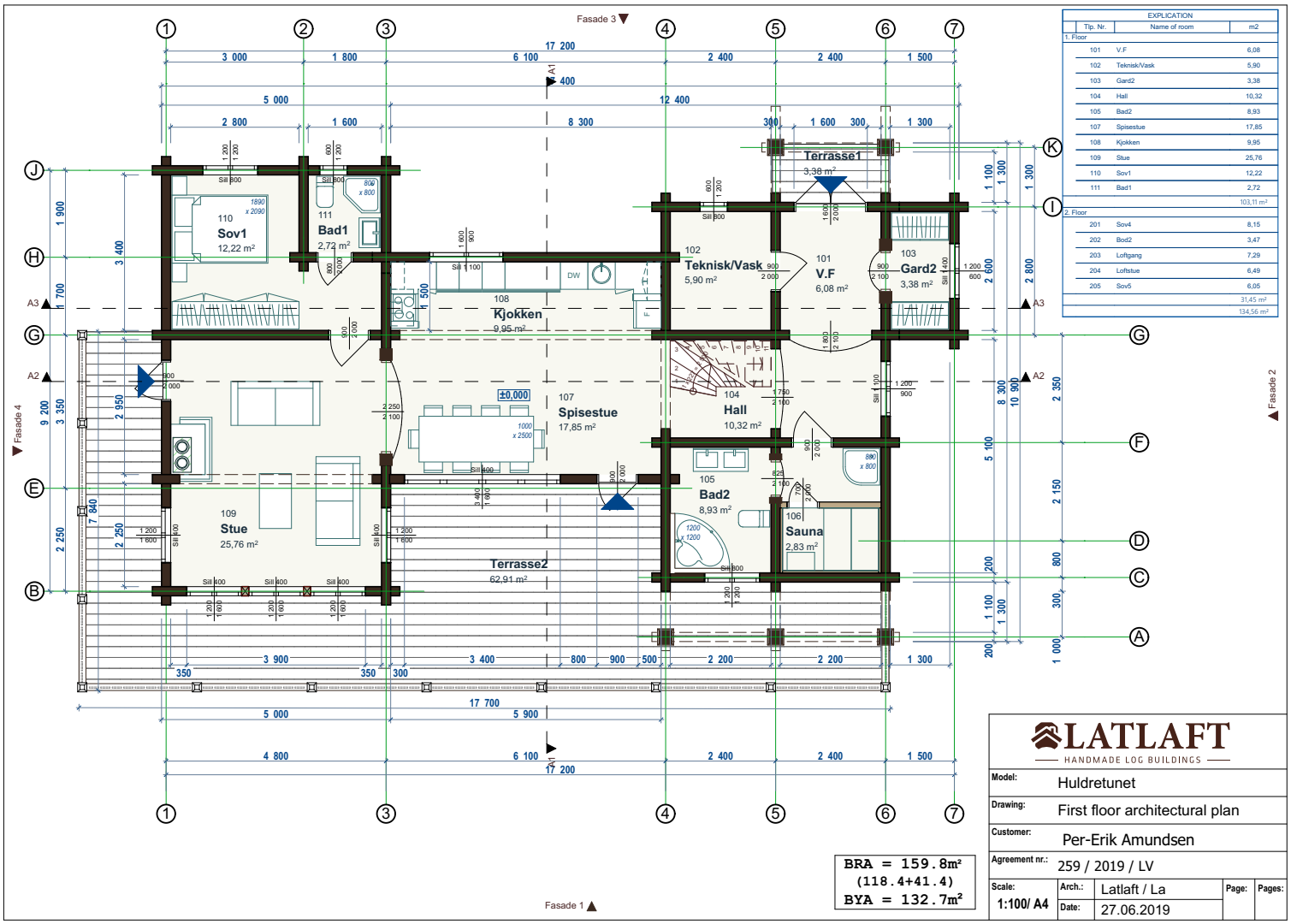
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Slidre	21.12.2020	Sverre-Thomas Sandberg - byggesaksbehandlar Dokumentet er elektronisk godkjent og sendt utan underskrift.

KOPI SENDT TIL ORIENTERING

Formannskapet		

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



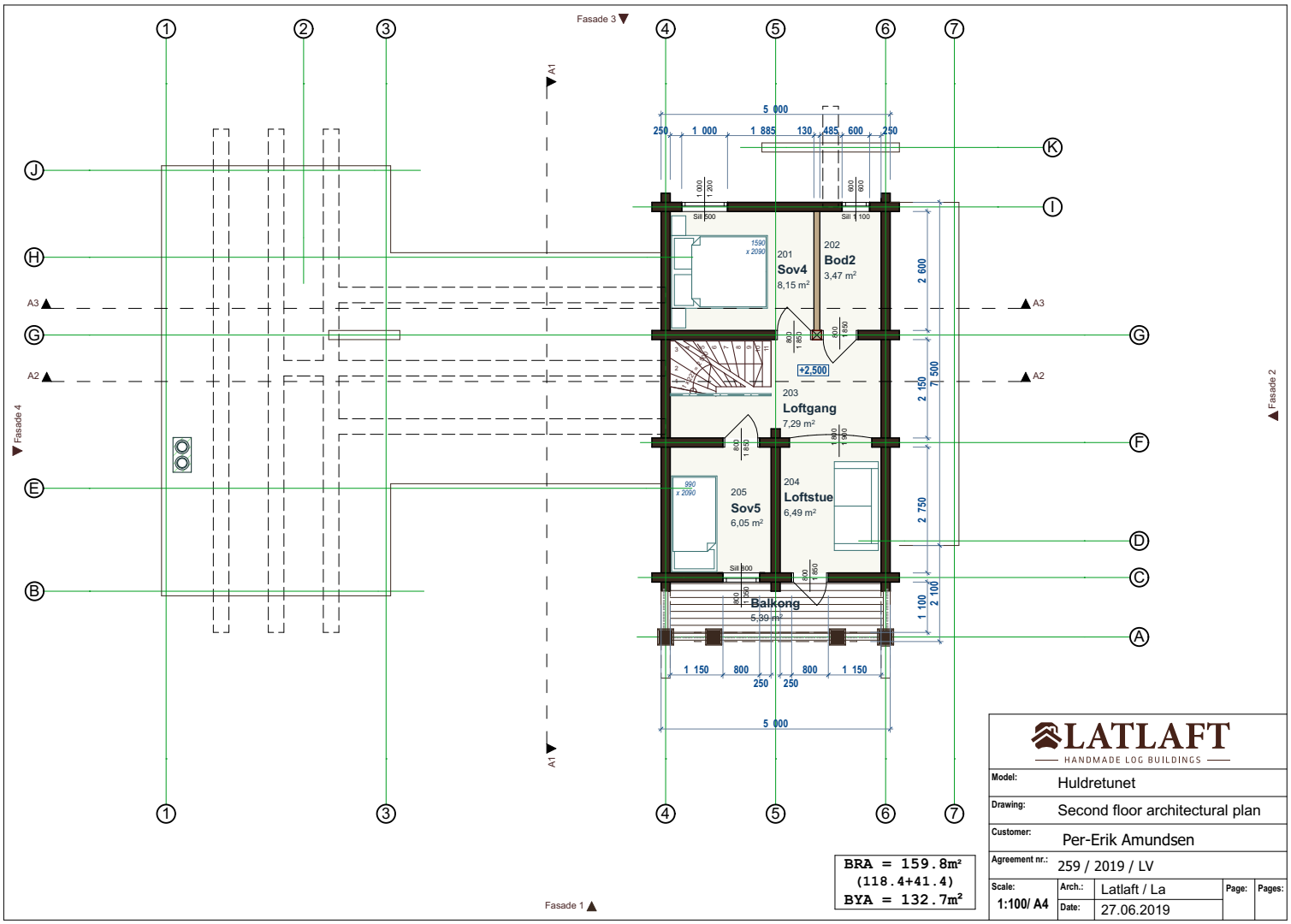
EXPLICATION

Tip. Nr.	Name of room	m2
1. Floor		
101	V.F	6,08
102	Teknisk/Vask	5,90
103	Gard2	3,38
104	Hall	10,32
105	Bad2	8,93
107	Spisestue	17,85
108	Kjokken	9,95
109	Stue	25,76
110	Sov1	12,22
111	Bad1	2,72
		103,11 m²
2. Floor		
201	Sov4	8,15
202	Bod2	3,47
203	Loftgang	7,29
204	Loftstue	6,49
205	Sov5	6,05
		31,45 m²
		134,56 m²

BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

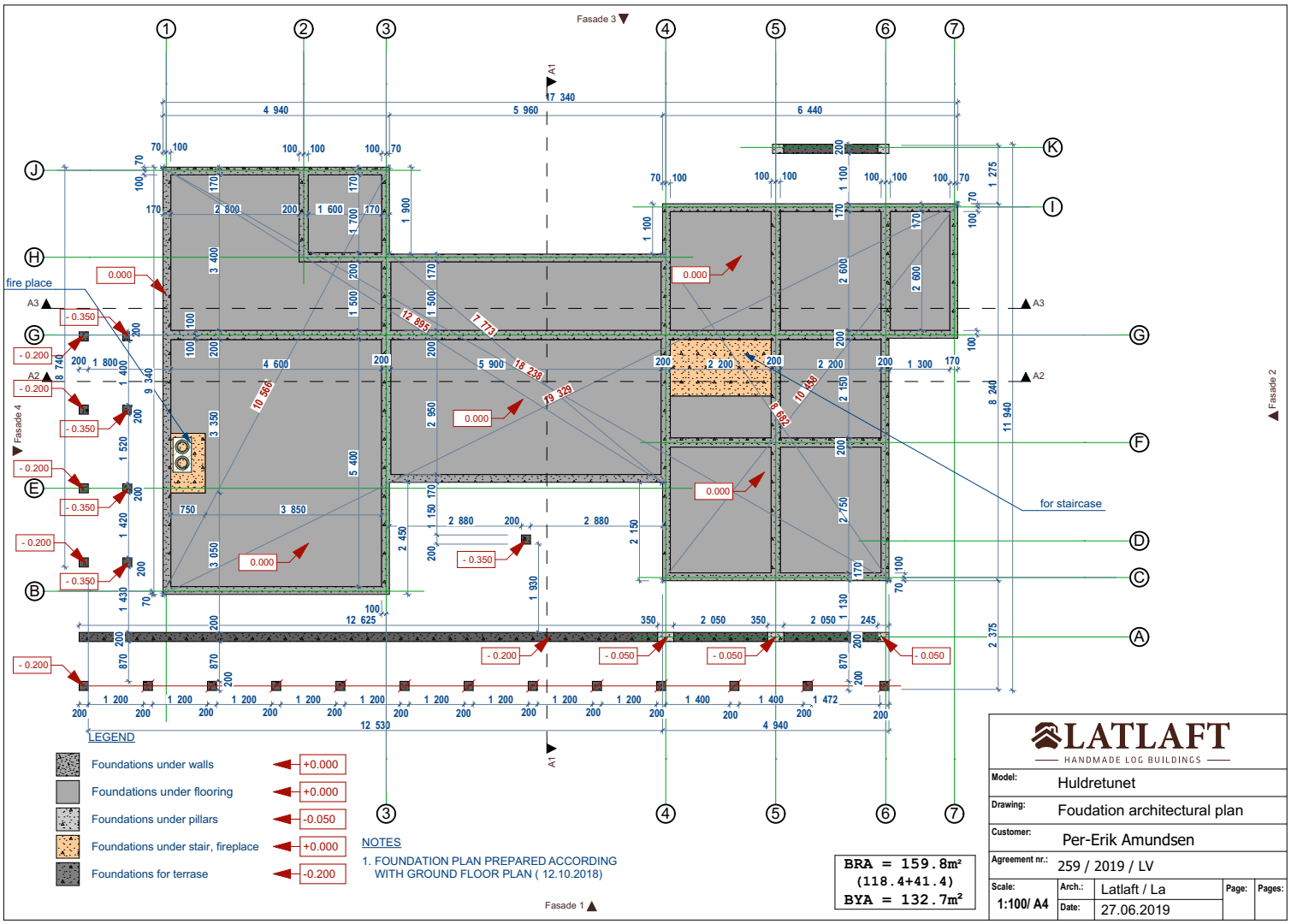
Model:	Huldretunet
Drawing:	First floor architectural plan
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV
Scale:	1:100/ A4
Arch.:	Latlaft / La
Date:	27.06.2019
Page:	
Pages:	



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

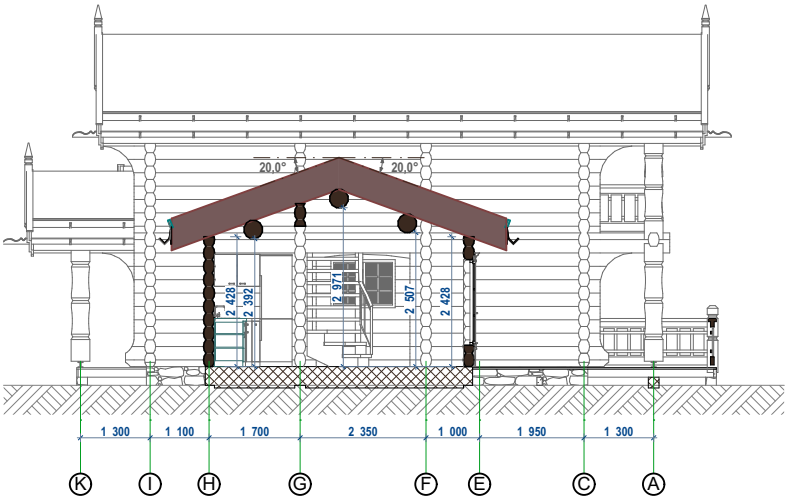
LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

Model:	Huldretunet
Drawing:	Second floor architectural plan
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV
Scale: 1:100/ A4	Arch.: Latlaft / La
	Date: 27.06.2019
	Page:
	Pages:



LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

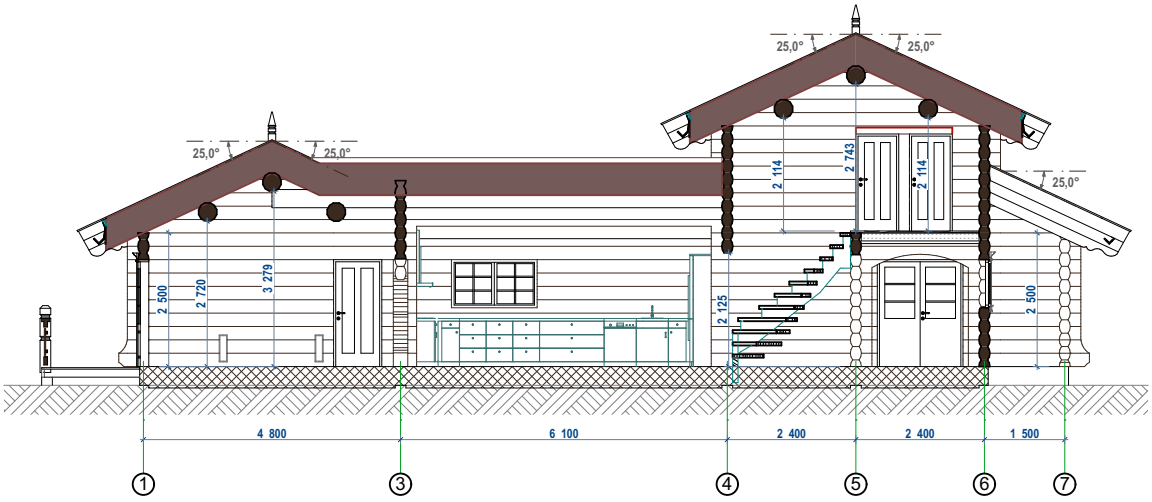
Model:	Huldretunet
Drawing:	Foudation architectural plan
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV
Scale: 1:100/ A4	Arch.: Latlaft / La
	Date: 27.06.2019
	Page:
	Pages:



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

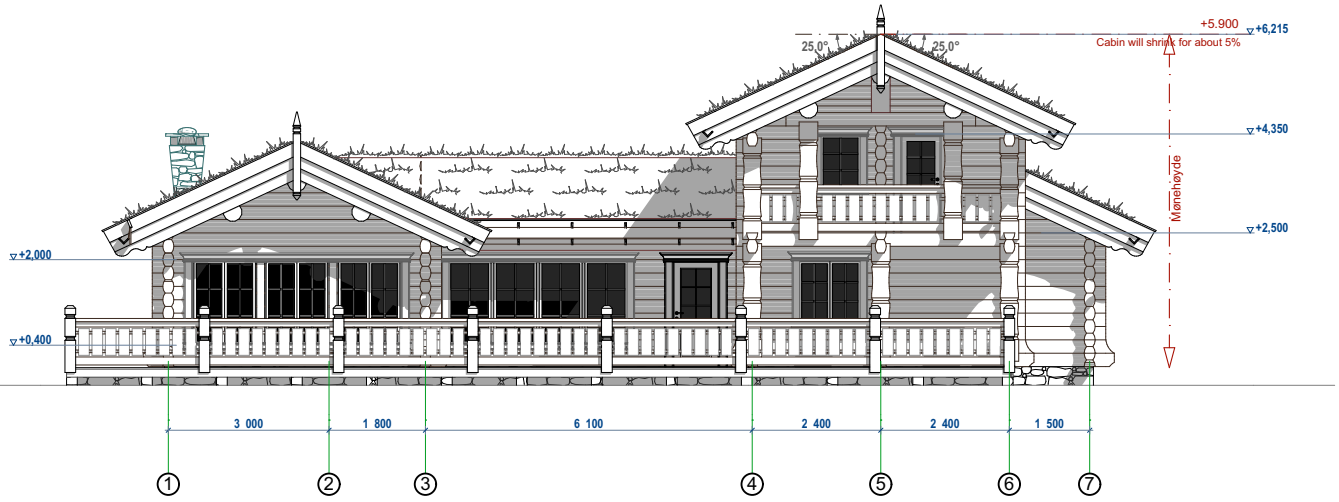
Model:	Huldretunet
Drawing:	A1-A1 Section
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV
Scale: 1:100/ A4	Arch.: Latlaft / La
	Date: 27.06.2019
Page:	
Pages:	



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

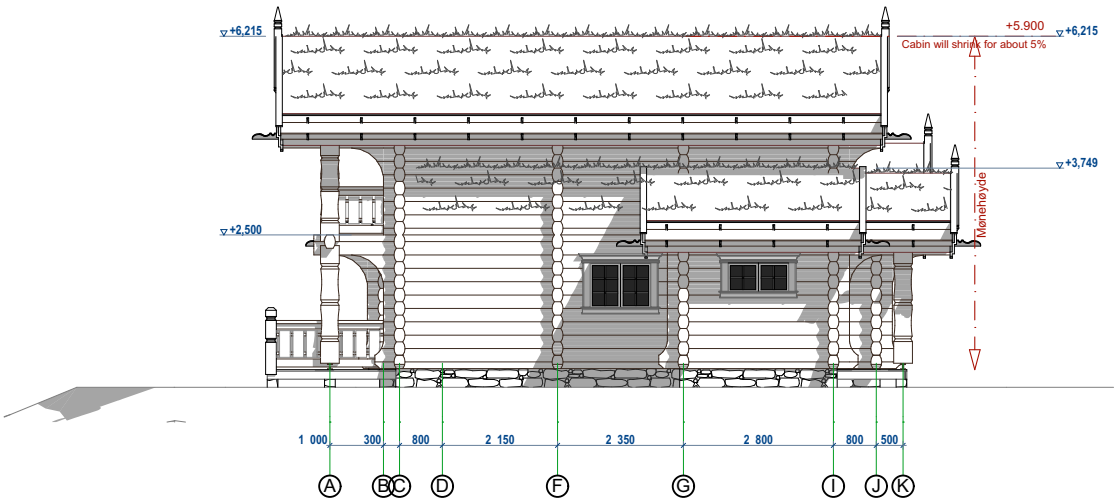
Model:	Huldretunet
Drawing:	A2-A2 Section
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV
Scale: 1:100/ A4	Arch.: Latlaft / La
	Date: 27.06.2019
Page:	
Pages:	



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

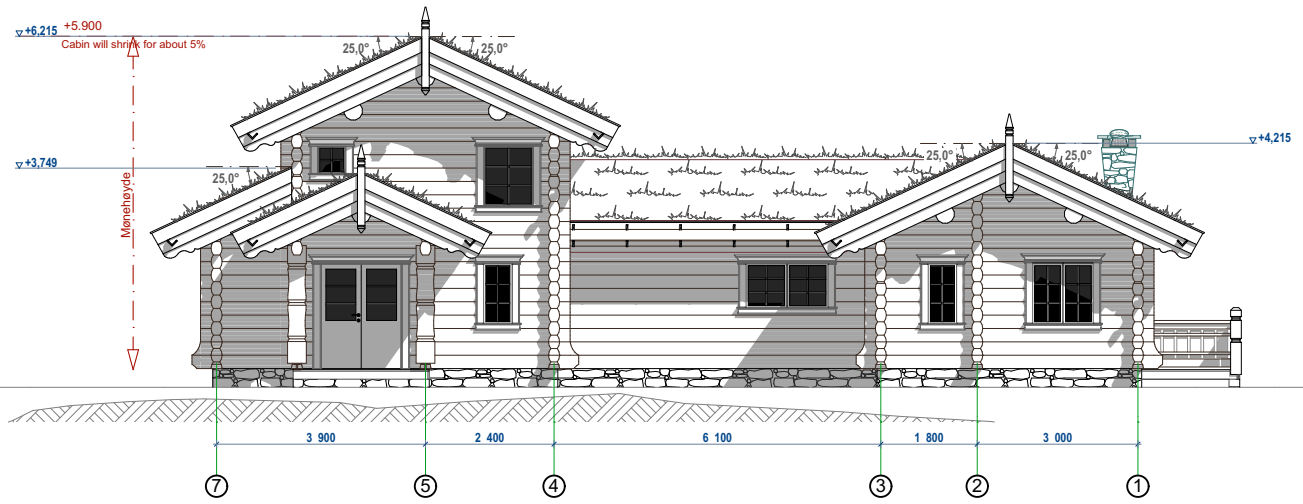
Model:	Huldretunet
Drawing:	Fasade 1
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV
Scale: 1:100/ A4	Arch.: Latlaft / La
	Date: 27.06.2019
	Page:
	Pages:



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

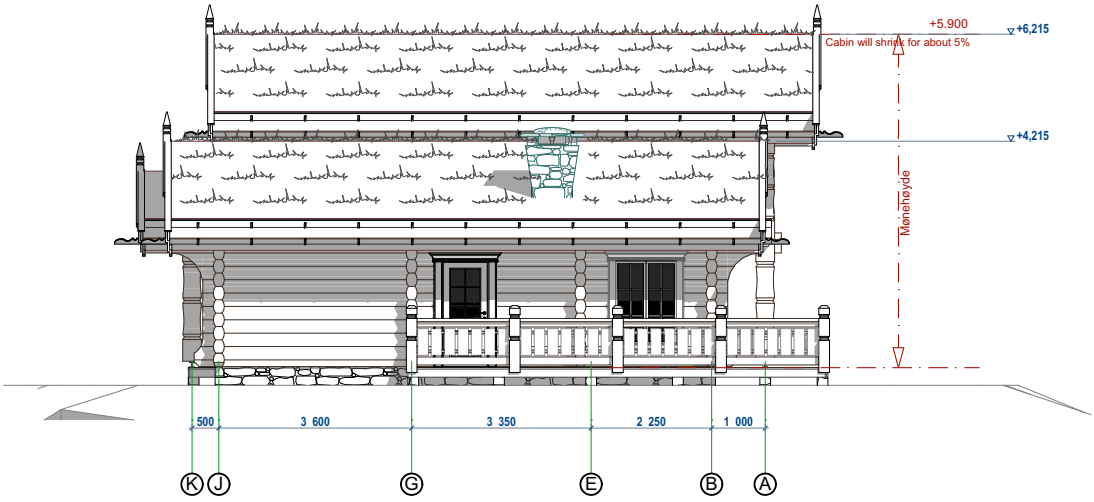
Model:	Huldretunet
Drawing:	Fasade 2
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV
Scale: 1:100/ A4	Arch.: Latlaft / La
	Date: 27.06.2019
Page:	
Pages:	



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

Model:	Huldretunet
Drawing:	Fasade 3
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV
Scale: 1:100/ A4	Arch.: Latlaft / La
	Date: 27.06.2019
Page:	
Pages:	



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

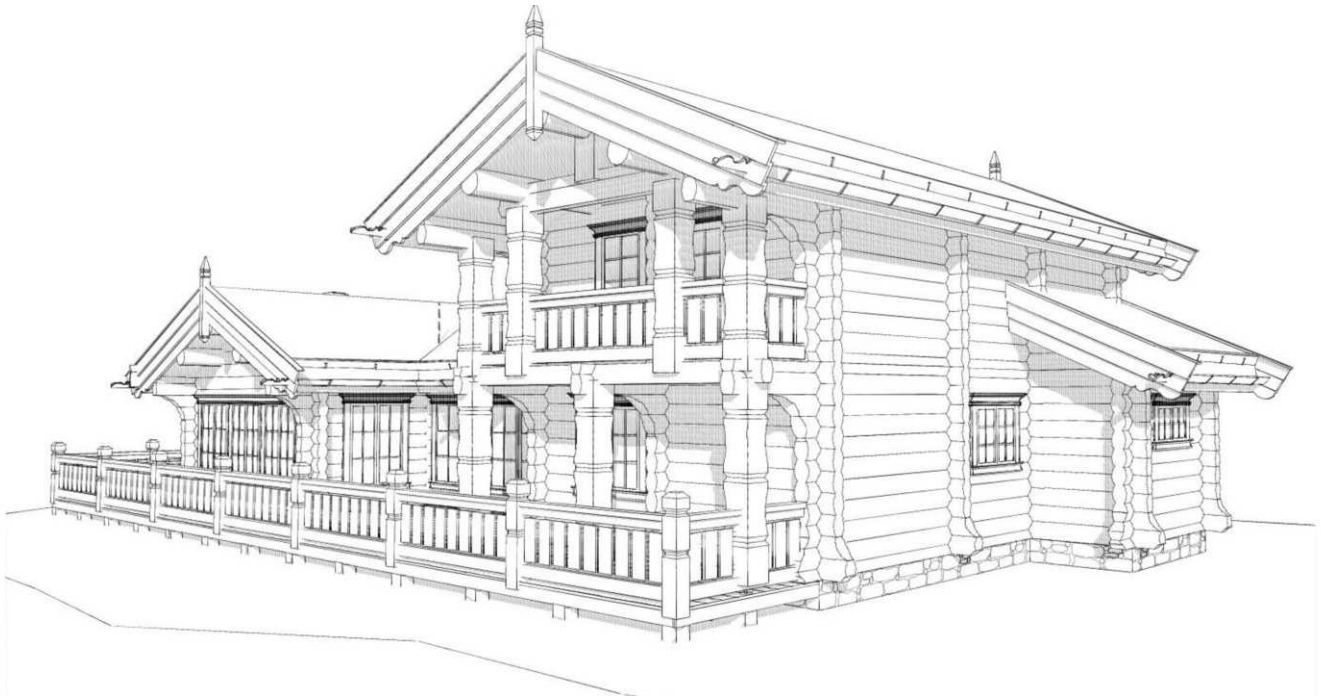
Model:	Huldretunet
Drawing:	Fasade 4
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV
Scale: 1:100/ A4	Arch.: Latlaft / La
	Date: 27.06.2019
Page:	
Pages:	



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

Model:	Huldretunet			
Drawing:	3D view 1			
Customer:	Per-Erik Amundsen			
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV			
Scale: 1:100/ A4	Arch.:	Latlaft / La	Page:	Pages:
	Date:	27.06.2019		

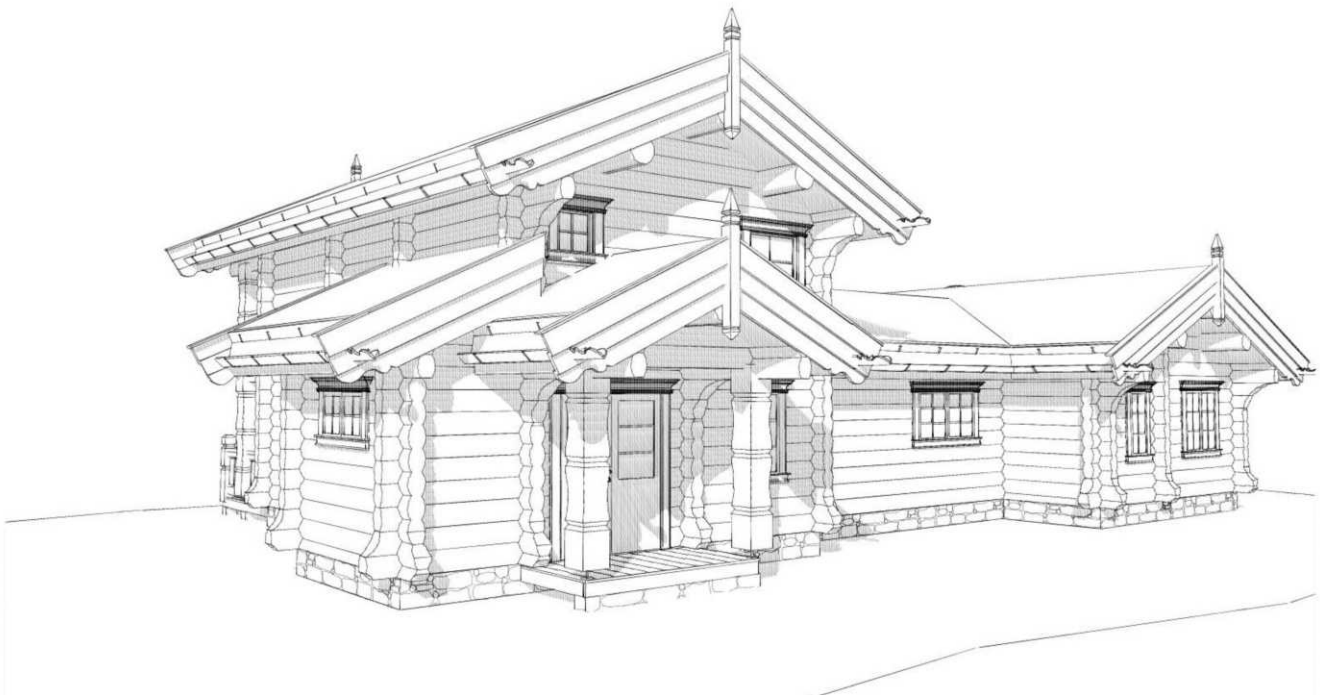


BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

Model:	Huldretunet
Drawing:	3D view 2
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV

Scale:	Arch.:	Latlaft / La	Page:	Pages:
1:100/ A4	Date:	27.06.2019		



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

Model:	Huldretunet
Drawing:	3D view 3
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV

Scale:	Arch.:	Latlaft / La	Page:	Pages:
1:100/ A4	Date:	27.06.2019		

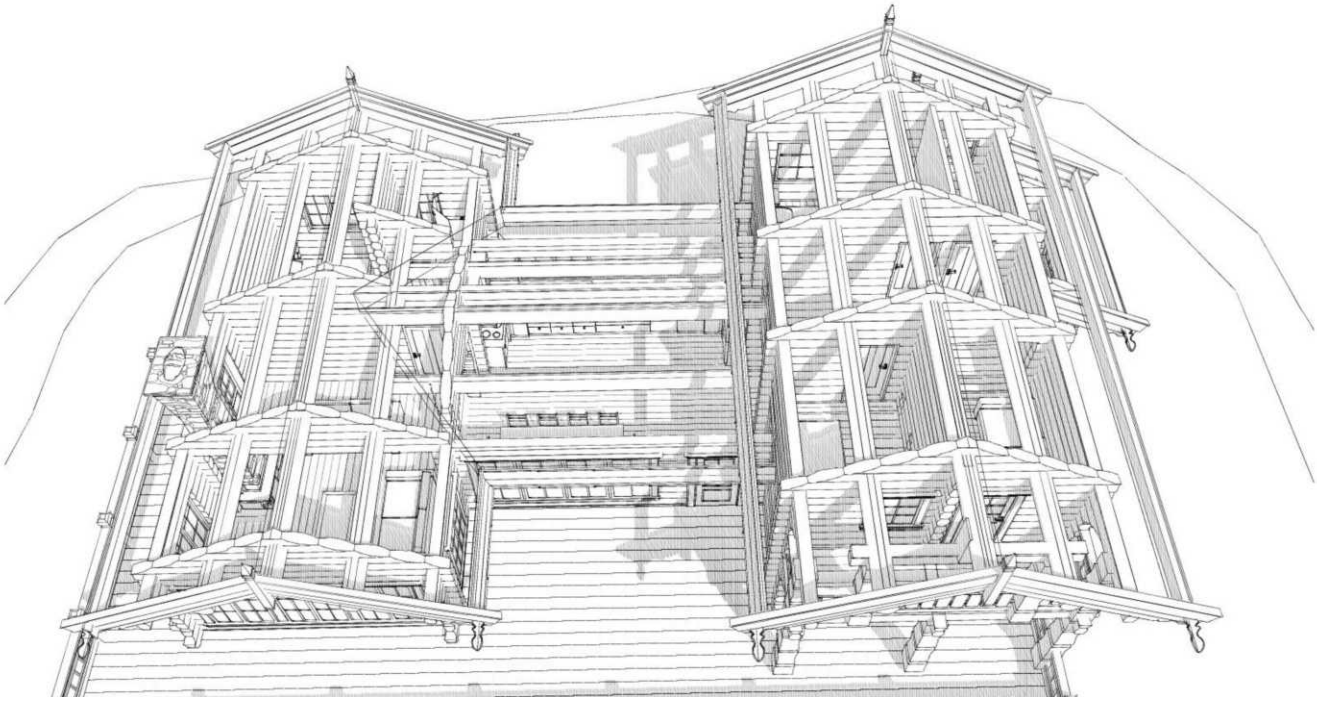


BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

Model:	Huldretunet
Drawing:	3D view 4
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV

Scale:	Arch.:	Latlaft / La	Page:	Pages:
1:100/ A4	Date:	27.06.2019		

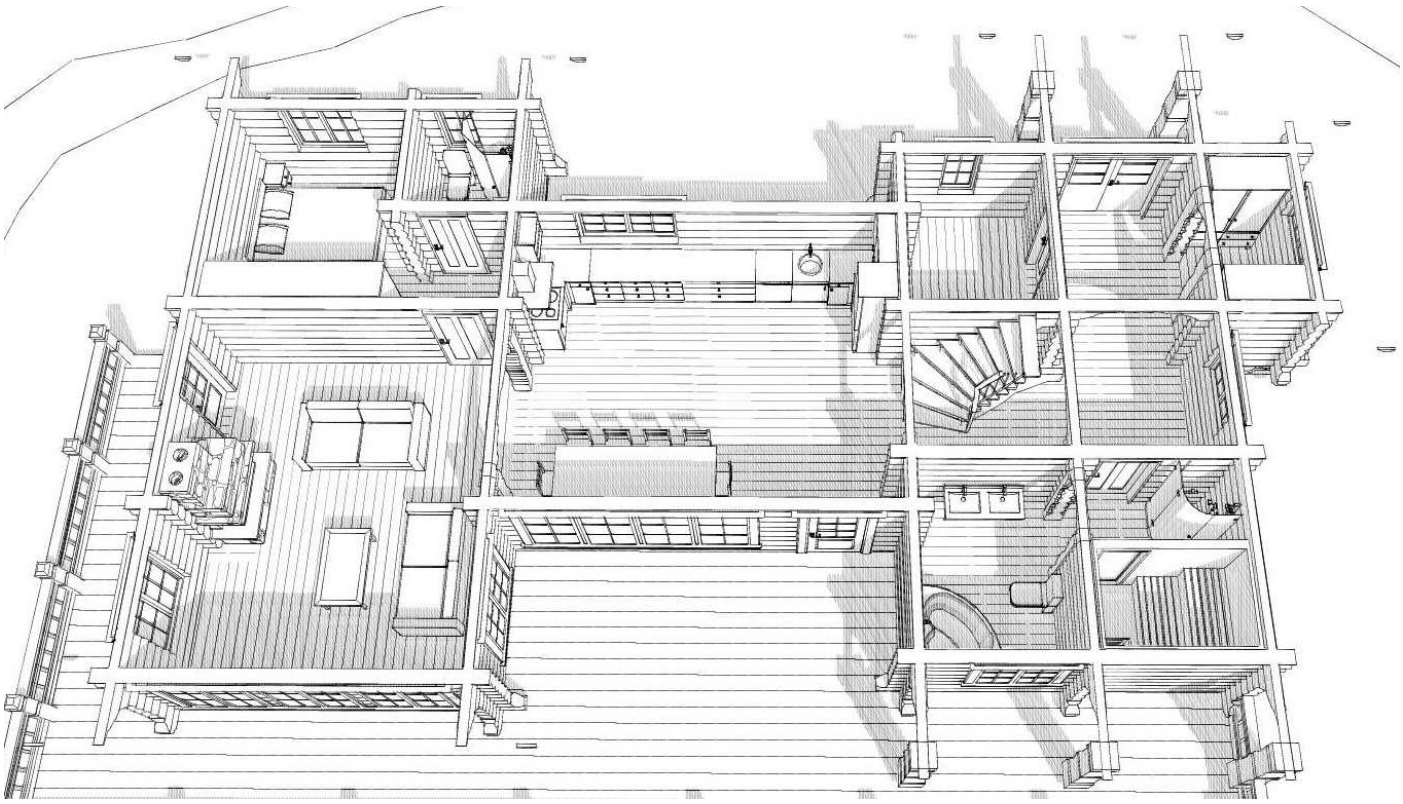


BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

Model:	Huldretunet
Drawing:	3D view 5
Customer:	Per-Erik Amundsen
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV

Scale:	Arch.:	Latlaft / La	Page:	Pages:
1:100/ A4	Date:	27.06.2019		



BRA = 159.8m²
(118.4+41.4)
BYA = 132.7m²

LATLAFT
HANDMADE LOG BUILDINGS

Model:	Huldretunet			
Drawing:	3D view 6			
Customer:	Per-Erik Amundsen			
Agreement nr.:	259 / 2019 / LV			
Scale: 1:100/ A4	Arch.:	Latlaft / La	Page:	Pages:
	Date:	27.06.2019		

Vestre Slidre kommune
Landbruk/næring og teknisk

Per Erik Amundsen
Gamle Vevelstadvei 10 B
1405 LANGHUS

Delegert sak

Arkivsak nr.	Journalpost	Saksbehandlar	Vår dato:
20/983	20/7729	EGGKNU	18.12.2020

Delegert Saksnr.	Utval
453/20	Formannskapet

Saka er avgjort etter fullmakt i medhald av vedtak i kommunestyret den 11.02.2019, sak 03/19.

Gbnr. 23/17 - Utsleppsløyve - Fritidsbustad

Vedlegg:

18.12.2020	Ferdigmelding for private avløpsanlegg	134726
18.12.2020	Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak _Vestre Slidre kommune	134727

Det vises til søknad om utsleppsløyve av 12.11.2020.

Eigedom/byggeplass: Gbnr. 23/17, Ulvhildvegen 74, 2940 Heggenes
Tiltakshavar: Monica L. Marsteintrædet og Per Erik Amundsen
Ansvarleg søkjar: Rørleggermester Svein Olsen & sønner AS
Søknaden gjeld: søknad om utsleppsløyve

Anleggsutforming:
Avløpsanlegget skal byggast etter vurdering/rapport datert 30.09.2006, rev. Juli 2007 frå Bioforsk, og skal bestå av følgjande hovuddeler:

- Slamavskillar med volum på minimum 2 m^3, pumpekum eller pumpesump med pumpe, biofilter med filterflate på minimum 4 m^2 for gråvatn.
- Infiltrasjonsgrøft på 0,5 x 10 m. Infiltrasjonsflaten skal ligge 0,1 m under eksisterande terreng.
- Tett tank for svartvatnet, tanken skal minimum vere 6 m^3, anbefaler lågtspylande toalett. Tanken skal monterast med «full tank» alarm.
  Alternativ til tett tank er biologisk- eller forbrenningstoalett.

Postadresse:	Telefon:	Direkte til saksbehandlar:	Organisasjonsnummer: 961 382 157
Slidrevegen 16 2966 Slidre	61 34 50 00	61 34 50 77 knut.kjos.egge@vestre-slidre.kommune.no	**E-post:** post@vestre-slidre.kommune.no **Internett:** www.vestre-slidre.kommune.no

Avløpsanlegget må være frostsikra.

Ansvarsrett for tiltaket:

Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Føretak
PRO	Ansvarleg prosjekterande av anlegg, konstruksjonar og installasjonar	1	Rørleggermester Svein Olsen & sønner AS
UTF	Avløpsanlegg	1	Rørleggermester Svein Olsen & sønner AS

Det er ein føresetnad for ansvarsrettane at arbeid som ikkje skal/kan utførast av ansvarshavande skal utførast av godkjent føretak med kvalifisert personell.

Generelle krav vedr. tømming av slamavskiller/tank:

- Sjå www.vkr.no, Renovasjonsforskrifta for nærmare info.
- Slamanlegget skal plasserast så nær veg som muleg, og avstand frå oppstillingsplass for bil til slamanlegget/tank (kumlokk) bør ikkje overstige 15 meter. Oppstillingsplassen skal vere slik at bilen står tilnærma horisontalt under tømming.
- Høgdeforskjell mellom botn slamanlegg og oppstillingsplass bør ikkje overstige 5 meter.
- Veg til slamanlegget må være slik at den gir tilfredsstillande framkommelegheit for avvatningsbilen.

Privat adkomstveg:

- Skal ha tilstrekkelig snuplass; av hensyn til sikkerheit kan rygging over 50 meter ikkje aksepterast .
- Skal tåle akseltrykk tilsvarande nærmaste offentlege veg eller samleveg med blanda adkomst- og transportfunksjon.
- Skal ha fast underlag med minst 10 cm grusdekke og tilnærma horisontal tverrprofil.
- Standarden skal minimum vere tilsvarande adkomstveg (A1) i henhold til Statens Vegvesens vegnormaler (kjørebane på minimum 3 meter + 0,5 meter skulder på kvar side, dvs. samla vegbredde 4 m).
- Vere fri for vegetasjon og andre hindringar i vegbredda opp til 4,0 meters høgde.

Varigheit av løyvet:

Dersom arbeidet ikkje er igangsett seinast 3 år etter at utsleppsløyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år.

Generelle vilkår:

- Sjølv om vilkåra i dette løyvet er etterkome, pliktar den som forårsakar forureining å svare erstatning som måtte fylgje av alminnelige erstatningsreglar.
- For tomter det er gjeve utslippsløyve med bruk av minirenseanlegg må det førast driftsjournal på anlegget som danner grunnlag for leverandørens/foretakets årsrapport til kommunen. Årsrapporten skal sendast kommunen innan 1. februar etterfølgjande år.

- Dersom det kjem kommunalt vatn og avløpsnett i området seinare, er tiltakshavar pliktig til å koble seg på dette.

Grunneigarsamtykke:
Dersom anlegget skal plasseras på naboeigedom, må samtykke frå vedkommande grunneigar framleggas.

Klagerett:
Denne avgjerda kan påklagast innan 3 veker etter at melding om avgjerda er motteken. Klaga bør vera grunngjeven og sendt til kommunen innan fristen.

Bygningsnummer:
Hovedhytte: 300717527

Vedtak:
Vestre Slidre kommune gjev utsleppsløyve for gråvatn og tett tank for svartvatn frå fritidsbustad for eigedommen gbnr. 23/17, jf. Forureiningslova og forureiningsforskrifta kap. 12.

Ferdigmelding:
Ansvarleg utførande (evt. tiltakshaver) skal sende «ferdigmelding for private avløpsanlegg» til kommunen når arbeida med anlegget er utført.
Viktig å skrive på ferdigmeldinga kva type anlegg som er montert og storleik på tanker.

Gebyr:
Krav om betaling blir ettersendt frå kommunekassa.

Med helsing

Knut Kjøs Egge
byggesaksbehandlar

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendt utan underskrift.

Kopi til:

Rørleggermester Svein Olsen & Sønner AS	Beitostølen Handelshus Øvrevegen 4	2953	BEITOSTØLEN

Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å sende kopi av utsleppsløyve til dei andre ansvarlege føretaka i tiltaket. Jf. Sak. §12-2.

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulvhildvegen 74, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543K004
Navn	Kommuneplan 2022-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/293/240627%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner.PDF
Delarealer	**Delareal** 1 940 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_50 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0543R050
Navn	Ulvhild hyttegrend

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	30.03.2006	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3452/dokumenter/118/0543R050.pdf	
Delarealer	**Delareal**	6 m^2
	Formål	Privat veie
	Delareal	1 932 m^2
	Formål	Fritidsbebyggelse

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ULVHILD HYTTEGREND
VESTRE SLIDRE KOMMUNE

12.12.05
19.12.05
Rev: 05.05.06 - kvs

Reguleringsplanen inneholder følgende reguleringsformål, jfr. plan- og bygningsloven § 25:

1. Byggeområde	- nye tomter for fritidsbebyggelse
	- ny tomt for herberge/bevertning/utleiehytter
2. Landbruksområde	- jord og skogbruk
3. Fareområder	- Høyspenningsanlegg
4. Spesialområde	- privat veg
	- Vannforsyningsanlegg – brønn
	- Friluftsområde

1. BYGGEOMRÅDER

Områder for planlagte hyttetomter:

§1. Fremtidig deling av tomtene er ikke tillatt. Regulerte tomtegrenser kan der det viser seg fornuftig, justeres med inntil 2 meter ved oppmåling av tomt uten at dette medfører endring av planen.

§2. Byggesøknad skal vedlegges målsatt situasjonskart over tomten i målestokk 1:1000 eller større, der eksisterende og planlagt bebyggelse er inntegnet. Ved søknad om byggeløyve skal fritidsbebyggelsen sin plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng framgå av fasadetegninger, snitt og plan.

§3. Utnyttingsgraden for byggeområdene for hytter er satt til maksimalt T-BRA = 220 m². Med tomteutnytting menes det bruksareal iht. NS 3940 i forhold til tomteareal. Hovedhytta skal ikke ha større utnytting enn maksimalt T-BRA = 160 m². For områdene H18, H19, H20 og H34 er maksimal utnytting sett til T-BRA = 200 m², der hovedhytten ikke skal overstige T-BRA = 140 m².

§4. På hver hyttetomt kan det kun oppføres en hytte, med maksimal mønehøyde 6,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Synlig grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter. Unntaket fra denne mønehøyden er tomtene i felt H19, H20 og H34 som skal ha maksimal mønehøyde for hovedhytta på inntil 5,1 meter over gjennomsnittlig planert terreng – der synlig grunnmur ikke skal overstige 0,5 meter. For terrengplassering av hytte skal det være en balanse mellom skjæring/fylling.

§5. I tillegg til hovedhytte kan det oppføres 2 mindre bygg: 1 anneks, 1 uthus/garasje – totalt 3 bygg på tomta. Ingen av disse andre byggene skal være over 40 m², eller ha mønehøyde over 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygg skal plasseres i tunform, tilpasses naturlige terrengforhold på tomta og ha maksimalt 12 meter innbyrdes avstand.

§6. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22º og 30º. Taktekking skal være torv, tre eller skifer. Alle bygg på samme tomt skal ha samme takvinkel og tekkemateriale. Hovedmøneretningen på hytta skal ligge parallelt med terrengkotene.

§7. Hovedhytte skal plasseres slik at tomtemarkeringspel faller innenfor grunnmur for tomtene innenfor H1, H19, H20 og H34. For alle andre tomter skal hovedhytta plasseres innenfor fastsatte byggegrenser. Andre bygg som anneks/uthus og garasje kan plasseres innenfor byggegrenser etter gjeldende byggeregler.

§8. Der det passer naturlig inn i terrenget, kan underetasje godkjennes. Utenom ved eventuell utgangsdør gjelder kravet om maksimalt synlig grunnmur i § 4. Ved eventuell oppstue, skal oppstuedelen ligge i midtseksjonen i hytta.

§9. Bygningene skal være tømra eller ha utvendig kledning i tre. For en mindre del av bygget kan naturstein godkjennes.

§10. Farger skal være mørke matte jordfarger. Dette gjelder også for vindskier og tak.
§11. Parkering skal skje inne på egen tomt, dette gjelder også gjesteparkering.
§12. Omfattende terrenginngrep skal unngås, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Terrenginngrep skal innen påfølgende vår sås til, og området skal holdes ryddig.
§13. Oppføring av gjerde er ikke tillatt. Inngjerding av inntil 500 m² per tomt er likevel tillatt. Plassering av gjerde i hvert enkelt tilfelle skal skje etter godkjenning/i samråd med Einebuåsen utbyggingslag. Gjerdet skal bestå av trevirke, og eventuell grind skal være utadslående. Trådgjerde eller piggtråd er ikke tillatt. Høyde på gjerdet skal være mellom 1,0 og 1,2 meter. Alle gjerder innenfor planområdet skal vedlikeholdes normalt. Dersom et gjerde utgjør fare for beitedyr/vilt, kan Einebuåsen utbyggingslag/ kommunen kreve dette fjernet.
§14. Flaggstenger er ikke tillatt innenfor planområdet. Eventuell parabolantenne skal plasseres på vegg, og ha samme farge som veggen. Det er heller ikke tillatt å etablere portaler av noko slag på tomtene.
§15. Det er ikke tillatt å føre inn vann i hytta før det foreligger godkjent utslippstillatelse fra forurensingsmyndigheten/ kommunen.
§16 Tomter berørt av eksisterende høyspentlinje kan ikke fradeles før høyspentlinja er lagt i jordkabel
§17. Dersom det ikke er godkjent utslippstillatelse jfr § 15, skal det som privetløsning monteres biologisk toalett eller forbrenningstoalett i hyttene.

Områder for service – turisme
§18. Området kan ikke tas i bruk før det foreligger godkjent bebyggelsesplan etter Plan- og bygningsplanen § 28-2. Planformål for området er servicebygninger og utleiehytter.
§19. Utnyttingsgraden for arealet kan være maksimalt %-TU = 30 %
§20. Bygninger kan ha mønehøyde maksimalt 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og ha saltak med takvinkel mellom 22º og 30 º.
§21. §6,9,10,17 gjelder også for dette området.

2. LANDBRUKSOMRÅDER
§22. Innenfor areal regulert til landbruksområde skal jord- og skoglov fortsatt gjelde.
§23. Området ligger i utmark der det er felles beiterett. Skiløyper kan etableres fritt innenfor arealkategorien så lenge dette er etter samtykke fra berørt grunneier/Einebuåsen utbyggingslag
§24. Andre traseer utenom vist som spesialområde – friluftsområde kan dreneres og opparbeides til skiløype med bredde inntil 6 meter i tillegg til terrengutslag. De ansvarlige for skiløypa skal kunne drive nødvendig drift og vedlikehold langs skiløypa. Området kan krysses av tekniske anlegg for vann og avløp.

3. FAREOMRÅDER
§25. Området skal brukes til oppføring av trafokiosker samt eksisterende høyspentlinje.
§26. Området skal forsynes med 400 V strømforsyning.
§27. Gjeldende avstandsregler fra høyspenningsanlegg gjelder.

4. SPESIALOMRÅDER
§28. Områdene for spesialområde – privat veg skal benyttes til bygging av privat veg.
§29. Spesialområde for privat veg 1-5 er regulert med total bredde på 12 meter.
Spesialområde for privat veg 6-15 er regulert med total bredde på 10 meter
Alle veger skal lages med kjørebredde mellom 3 og 5 meter. I tillegg kommer vegskulder og grøft/skjæring
§30. Byggegrense langs privat veg 1-5 er 12 meter fra vegens senterlinje.

§31. Med mindre det bores etter vann inne på egen tomt forutsettes det drikkevann fra felles brønn 1-9 med vernesoner som vist i plankartet. På areal for felles brønnpunkt kan det sette opp nødvendige installasjoner for å sikre brønnen.
§32. Spesialområde - friluftsområde 1 er felles samlingsplass/grillplass/andre lignende fellestiltak. På området kan det i samråd med Einebuåsen utbyggingslag settes opp mindre installasjoner som benker/fellesgrill og lignende.
§33. Spesialområde – friluftsområde 2-7 kan dreneres og opparbeides til skiløype med bredde inntil 6 meter i tillegg til terrengutslag. De ansvarlige for skiløypa skal kunne drive nødvendig drift og vedlikehold langs skiløypa. Området kan krysses av tekniske anlegg for vann og avløp.

5. FELLESBESTEMMELSER

§34. Alle fremtidige kabler legges i jorden.
§35. Lagring og plassering av bobiler og campingvogner utenom i byggeperioden med hovedhytta er forbudt.
§36. Gjeldende renovasjonsordning i kommunen skal benyttes.

RETNINGSLINJER TIL ULVHILD HYTTEGREND

1. *Private veger kan brukes av de som har eiendommer innenfor planområdet. Andre bruksberettigede i området kan bruke veger innenfor planområdet til landbruksformål.*
2. *Det er ikke kjent automatiske fredete kulturminner i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka blir funnet slike kulturminner som ikke er kjente, skal arbeidet stoppes i den grad det berører kulturminnene eller sikringssonen på 5 meter. Melding skal straks sendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at myndighetene kan komme på befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt betingelsene for dette.*

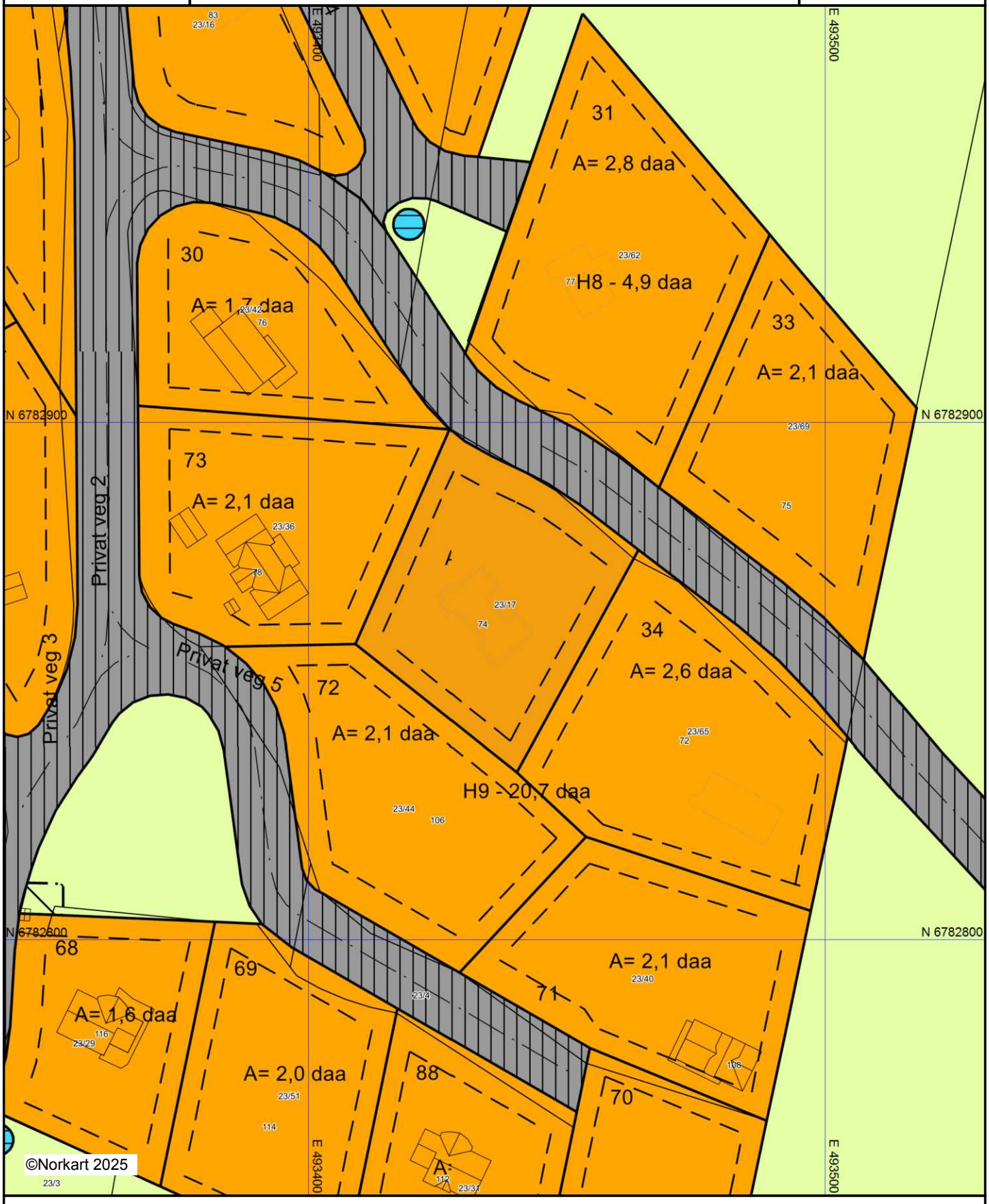
Vestre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 23/17
Adresse: Ulvhildvegen 74
Dato: 27.10.2025
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-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec

Privat veg

Drikkevannsmagasin

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Områdeanalyse

Eiendom	3452 23/17		
Utskriftsdato	27.10.2025	**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

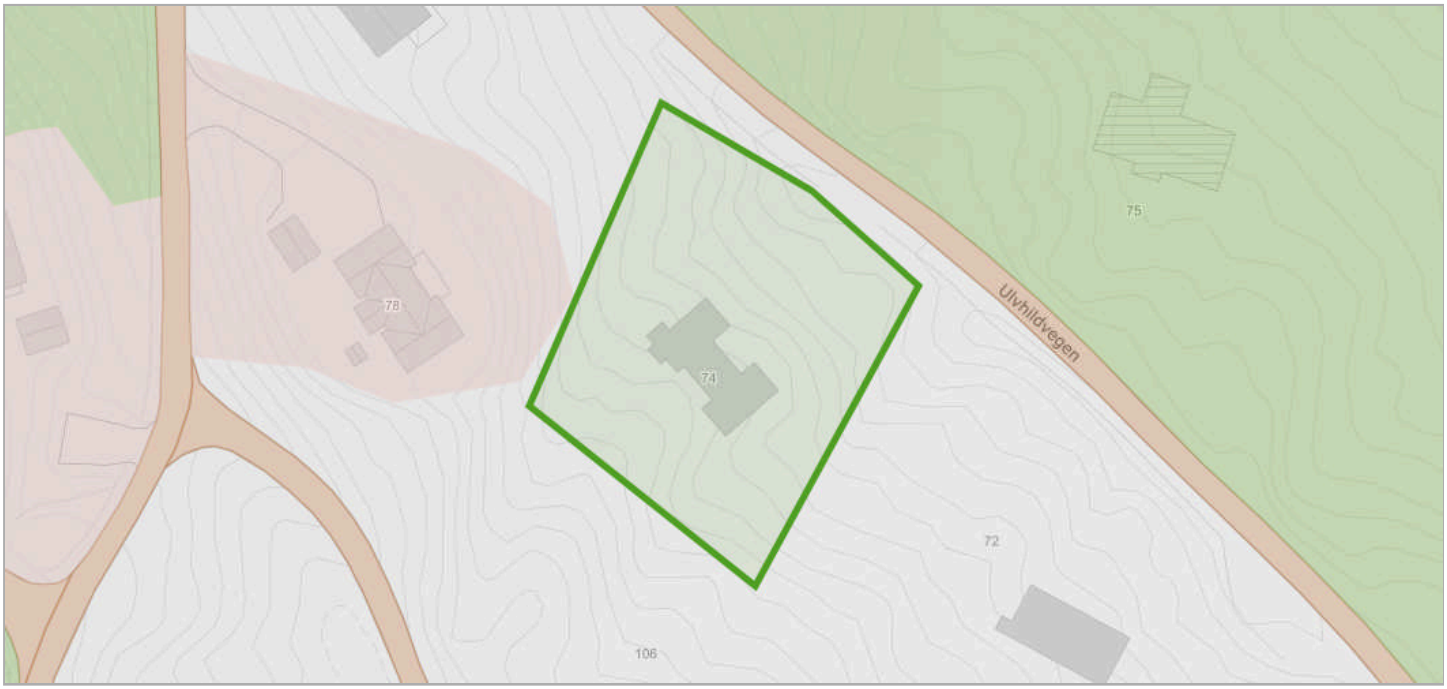
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Vernskog
- Grunnvannsborehull
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

92 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- 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
- 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
- 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 Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- 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
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	21.10.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

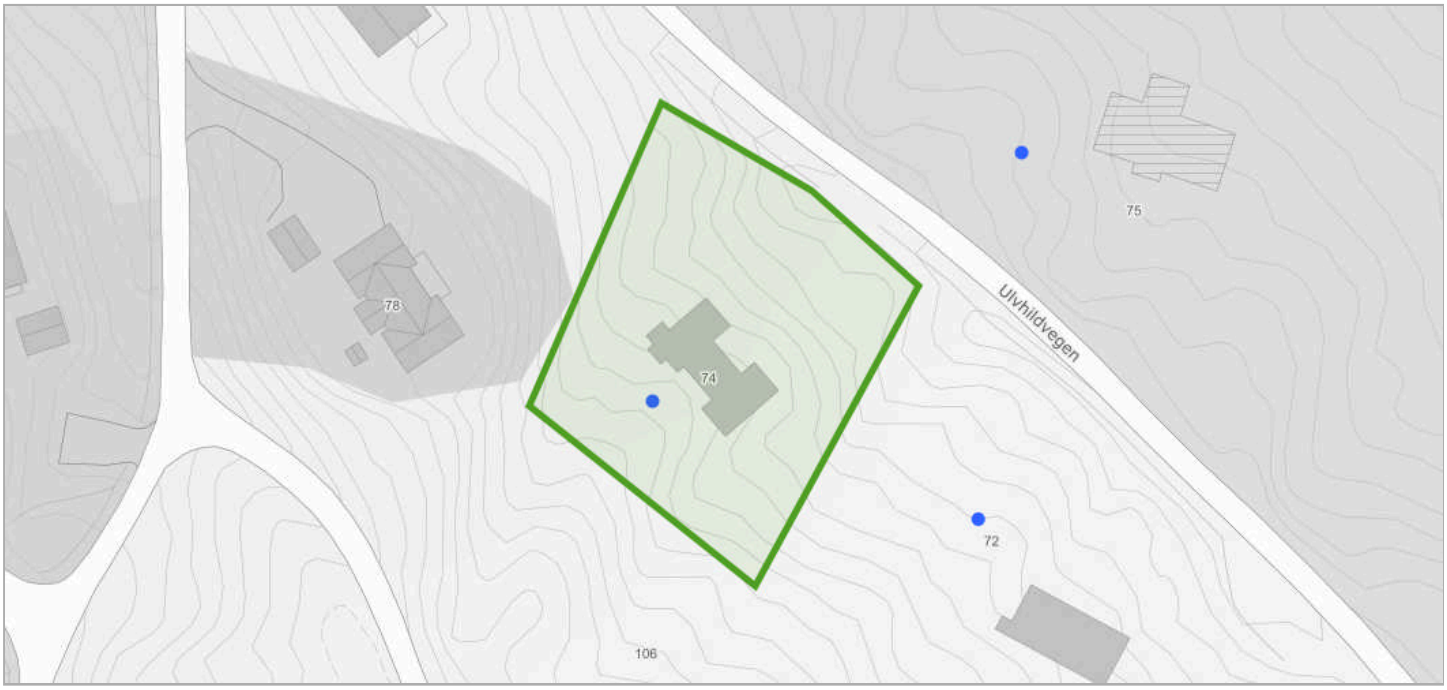
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.10.2025



Om datasettet

Den nasjonale grunnvannsdatabasen (GRANADA) gir informasjon om brønner og kilder i løsmasser og fjell med tilhørende bruksformål (vannforsyning, energi, undersøkelse) samt grunnvannskvalitet. Mer enn 60.000 brønner er delt inn etter brukstema. Den tidligere Brønndatabasen er nå integrert i GRANADA.

Tegnforklaring

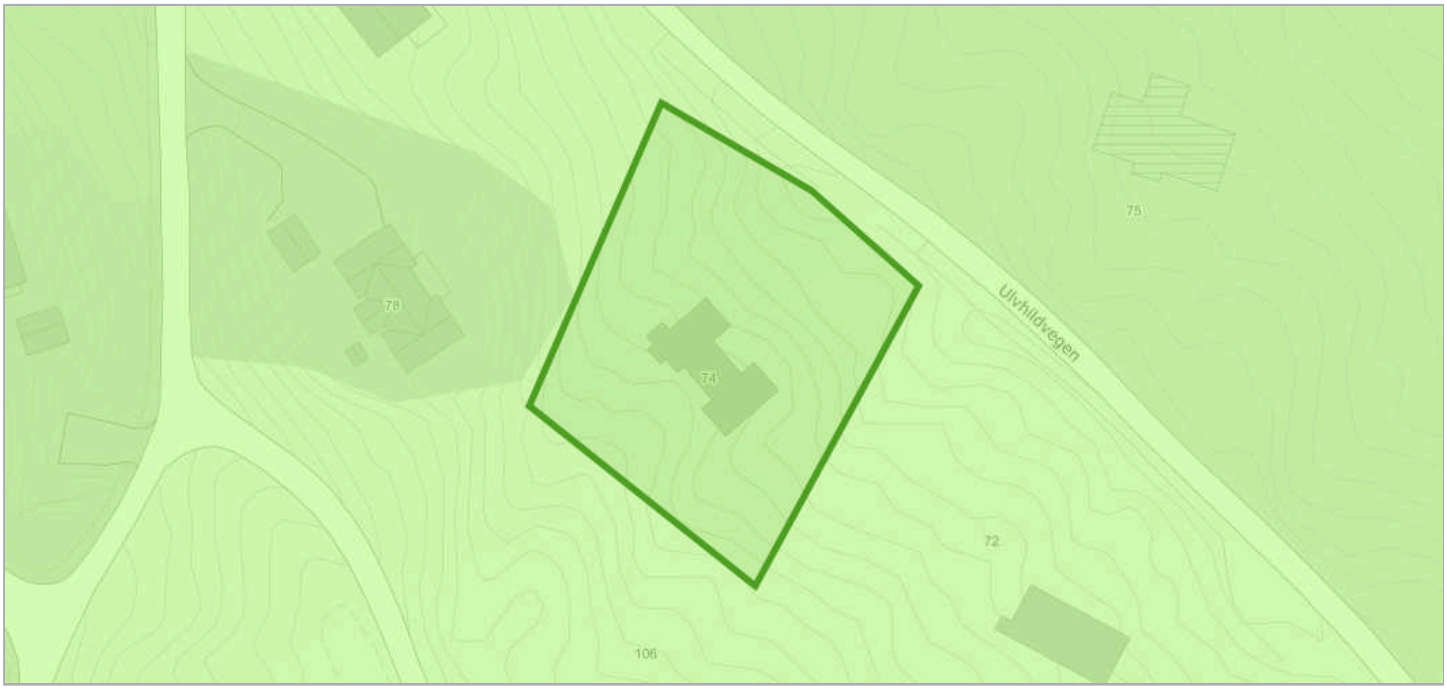
Grunnvannbrønn
- Grunnvannbrønn - fjell

Grunnvannbrønn

Brønnr	Bruk	Grunnforhold
110434	Hytte/fritidsbolig	Fjell

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

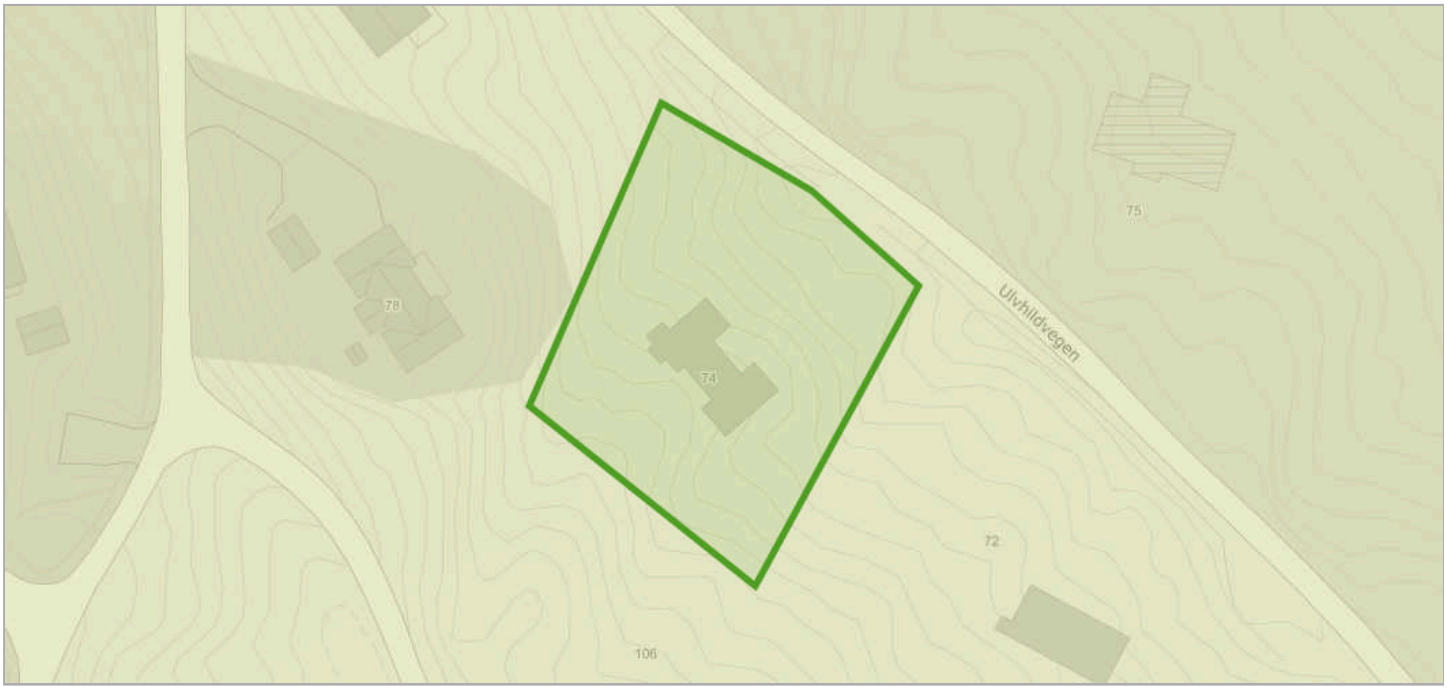
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

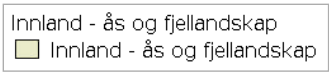
Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.10.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

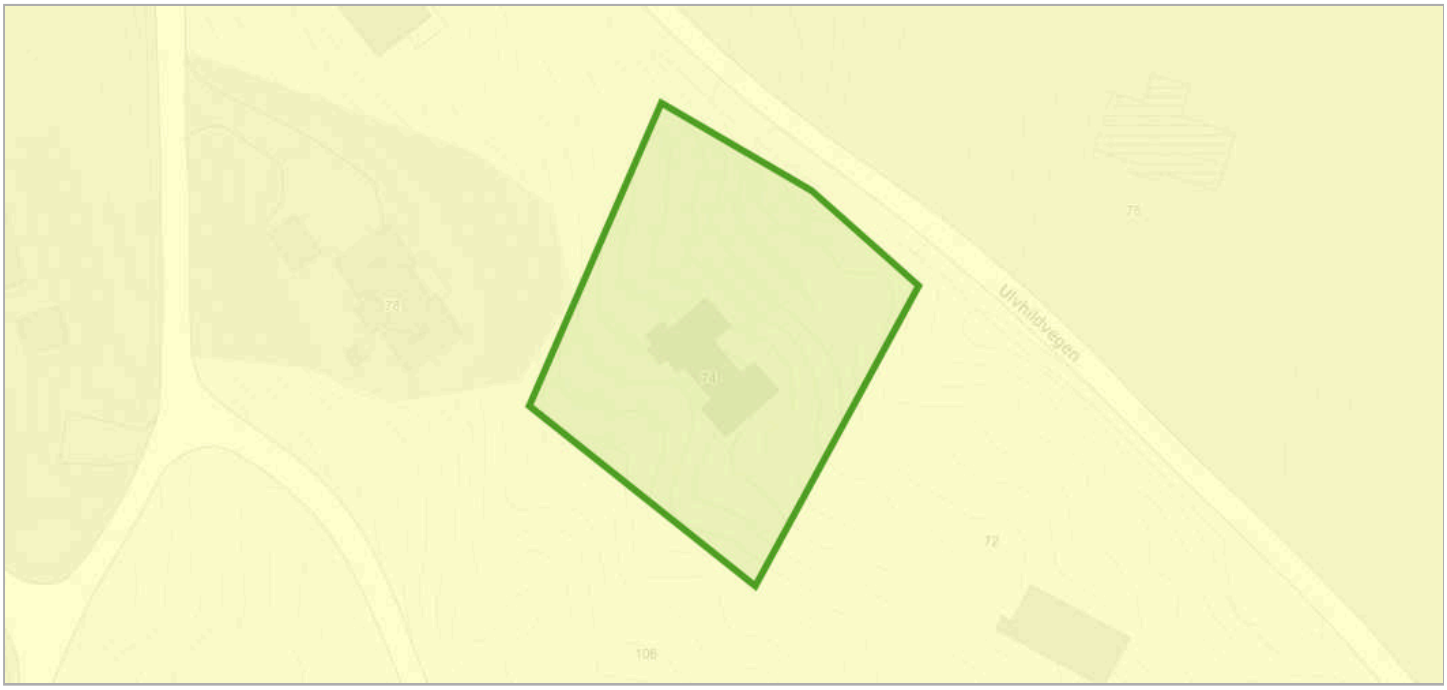


Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

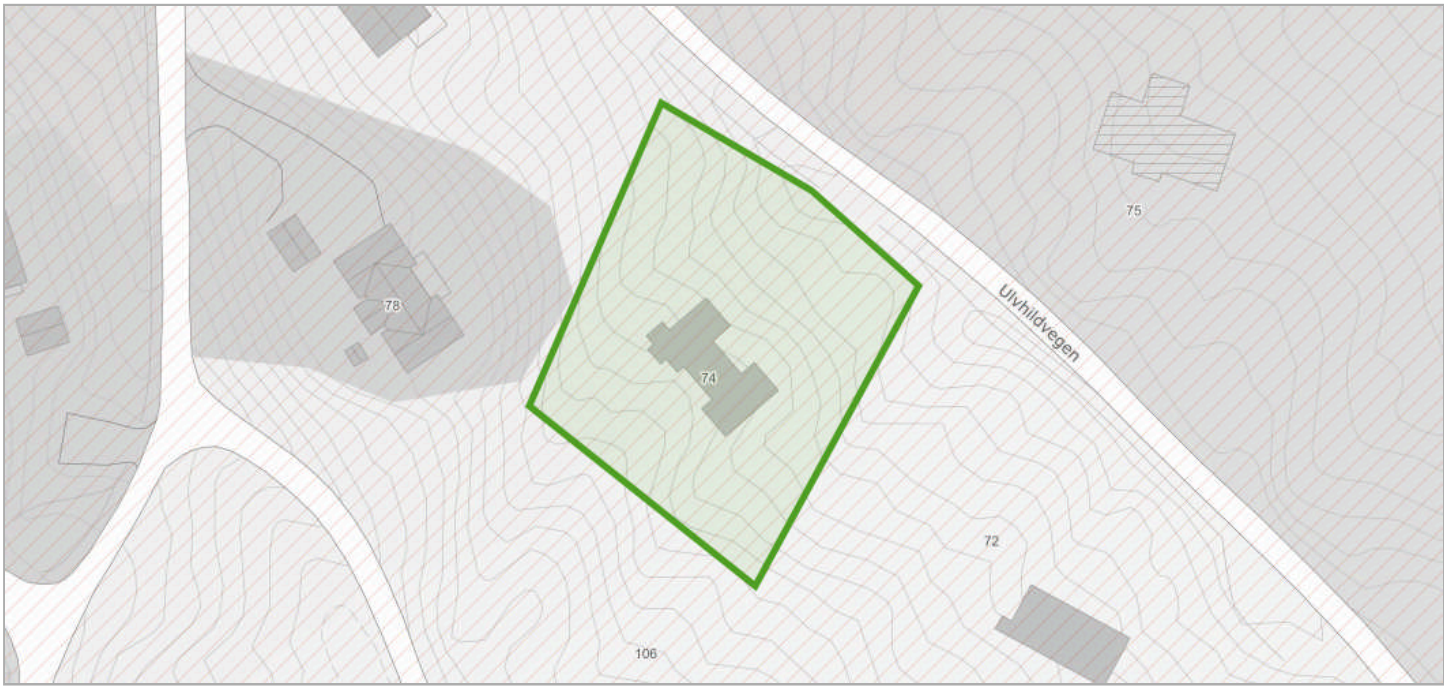
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	24.10.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

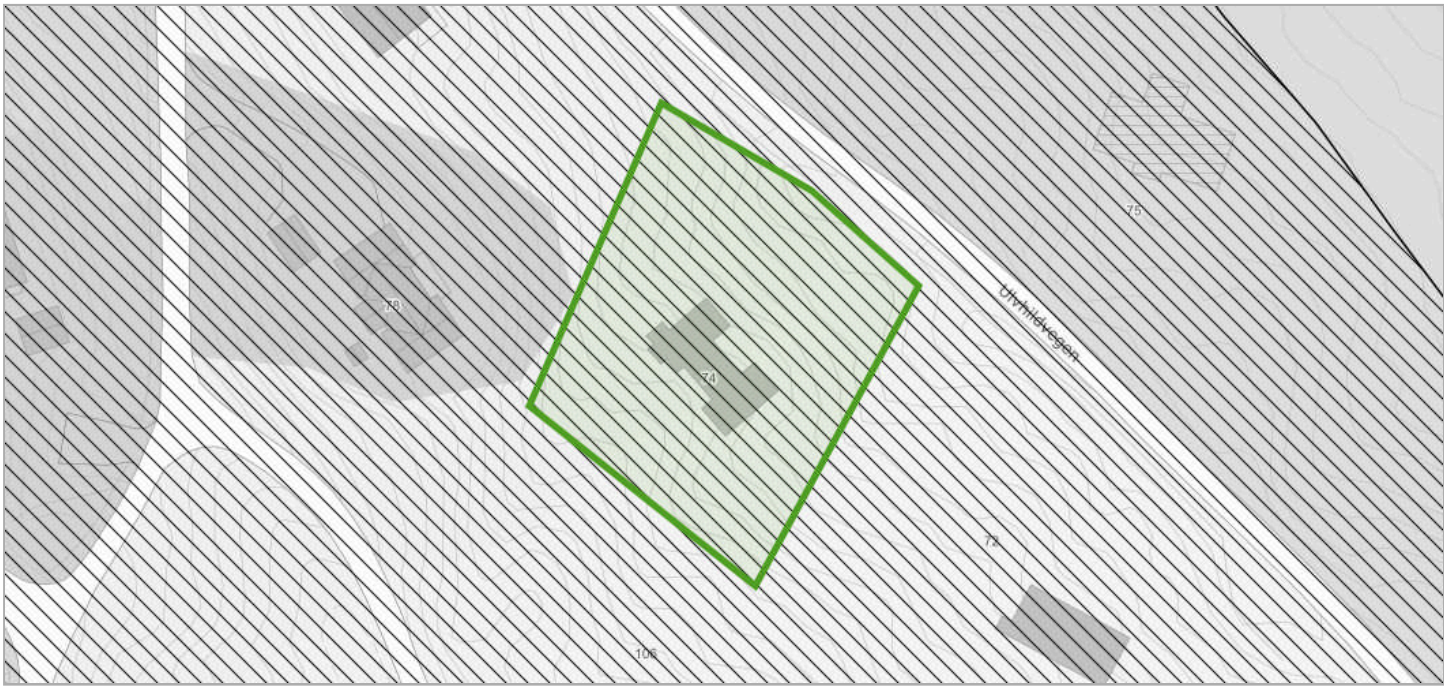
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VOLBUFJORD	Kvitvella

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

DOK-analyse for eiendom 3452-23/17

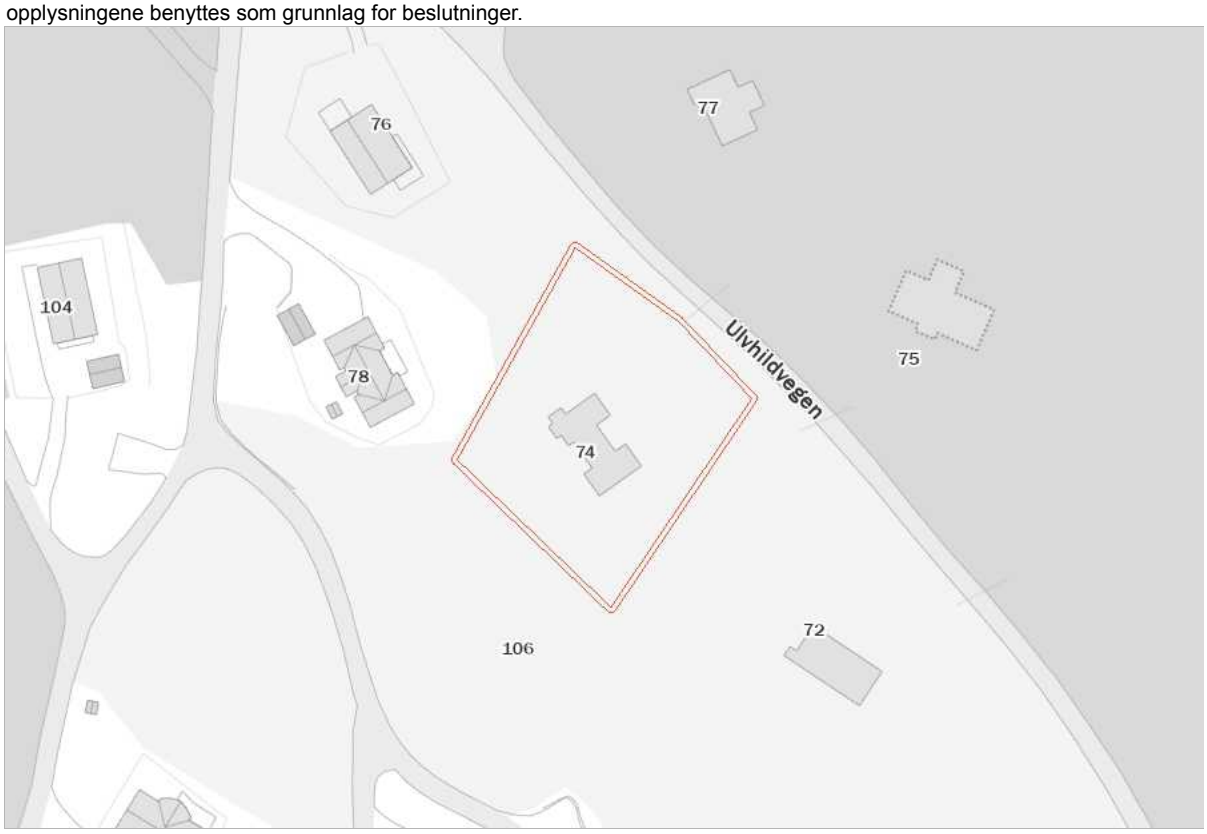
Dato for analyse	27.10.2025 kl.12:27	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	9	Ikke berørte datasett	73
Kommunens valgte	101	Utelatte datasett	39

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

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 kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	24.10.2025	27.10.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	24.10.2025	27.10.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	21.10.2025	27.10.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.10.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	23.10.2025	27.10.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	23.10.2025	27.10.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	27.10.2025	20.10.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.10.2025	20.10.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		20.10.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		13.10.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		20.10.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	27.10.2025	20.10.2025
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	20.10.2025	20.10.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Marin grense		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.10.2025	22.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	27.10.2025	20.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.10.2025	06.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.10.2025	20.10.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	27.10.2025	20.10.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.08.2025	01.09.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	22.10.2025	20.10.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.09.2025	29.09.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		20.10.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		20.10.2025
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		20.10.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		06.10.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		22.10.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2025	02.10.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.10.2025	02.10.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	26.10.2025	24.10.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	04.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.10.2025	13.10.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	30.05.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	26.10.2025	20.10.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	07.09.2025	23.09.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.10.2025



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
185761657	Ulvhildvegen 74

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.10.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

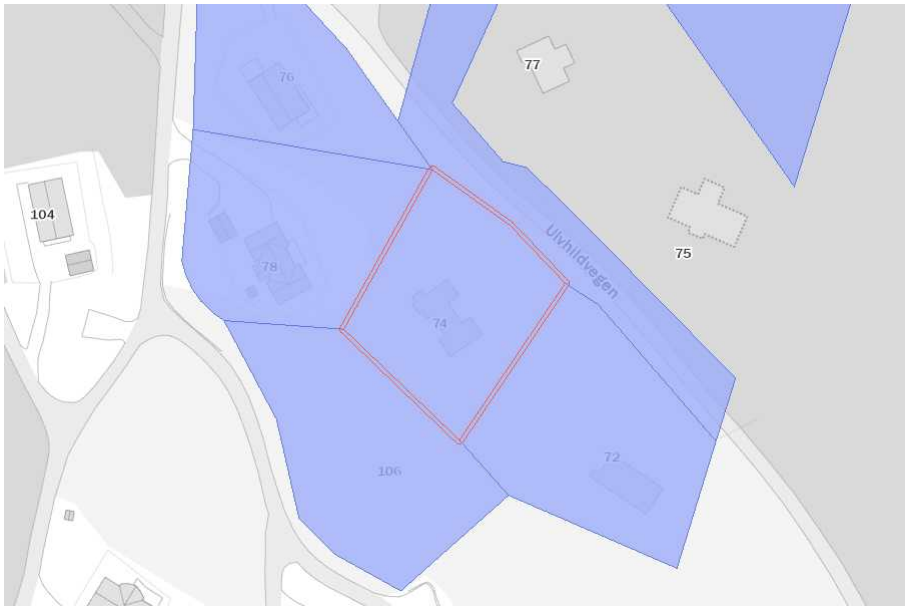
...

Punkter

TYPE	NR
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300717527

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	21.10.2025
Antall treff	6	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.10.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3452	23	4	0	0
Grunneiendom	3452	23	17	0	0

Flater

Grunneiendom	3452	23	36	0	0
Grunneiendom	3452	23	42	0	0
Grunneiendom	3452	23	44	0	0
Grunneiendom	3452	23	65	0	0

Geologi: Grunnvannsborehull

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Datasettet gir en landsdekkende oversikt over borede grunnvannsbrønner, energibrønner og naturlige oppkommer av grunnvann (tidligere kalt kilder).

...

Punkter

OMFANG	OBJTYPE	GEOLMEDIUM	BORETLENGDE
Hytte/fritidsbolig	GrunnvannBrønn	Fjell	120.00000000

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

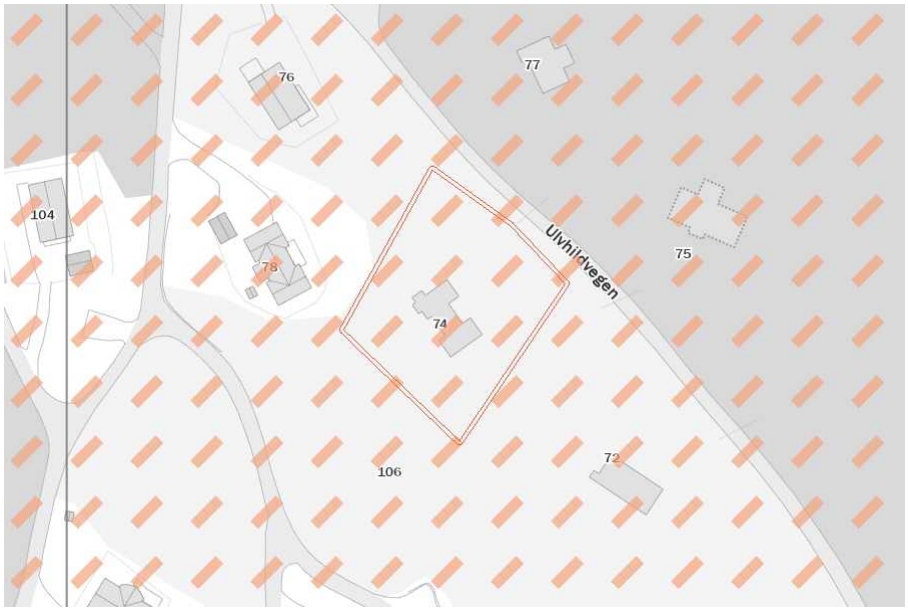
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.10.2025



Beskrivelse

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, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. 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.

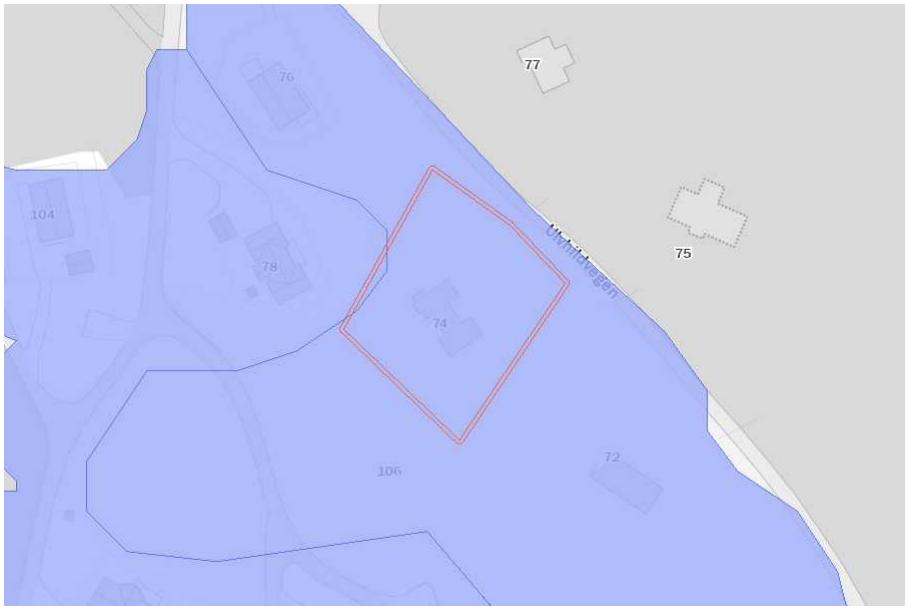
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	01.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.10.2025



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
50	98	98	39	99
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.10.2025



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.10.2025



Beskrivelse

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.

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

VESTRE SLIDRE

Kommuneplan

- 2022 -2030 -

Føresegner og retningsliner



Kommuneplanens arealdel

- 2022-2030 -

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Logg for versjonar:

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

Forsidefoto © Svein Erik Ski

Innhald – Føresegner og retningsliner

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

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

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

Generelle føresegner

0.1 Rettsverknader

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

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

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

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

Kommuneplanen sin arealdel gjev ikkje heimel til ekspropriasjon.

0.2 Jordlova

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

1. Generelt

Føresegnene under punkt 1 gjeld uavhengig av arealformål.

1.1 Kommunedelplan som fortsatt skal gjelde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4 Veg

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

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

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

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

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

1.4.2 Stigningstal på nye vegar

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

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

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

1.5.1 Bygge- og anleggstiltak

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

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

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

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

1.5.2 Kantsone

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

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

1.5.3 Tiltak i vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8 Vatn- og avlaup (pbl § 11-9 nr. 3 og 18-1)

I område der det er bygd ut kommunalt vatn og avløp er det krav om tilkopling til dette, jfr. pbl § 27-1 og § 27-2. Pbl § 27-1 og § 27-2 om vassforsyning og avløp gjeld òg for fritidsbusetnad jfr. pbl § 30-6.

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

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

1.9 Støy

Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn ved behandling av tiltak nær støykjelder. Støyfølsame tiltak som bustader og fritidsbustader skal ikkje bli lokalisert innafor raud støysone. Ved tiltak innafor gul støysone skal det gjennomførast støyberekningar som synleggjer støynivå inne og ute ved fasadar og uteareal. Utgreiinga skal syne tiltak mot støy dersom grenseverdiane blir overskride.

1.10 Omsyn til eksisterande bygningar, kulturminner og kulturmiljø

1.10.1 Eksisterande bygningar

All bygging skal bli vurdert ut frå eksisterande bygningar og bygningsmiljøet i nærområdet. Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli teke i vare som bruksressursar og bli satt i stand, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

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

1.10.3 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan

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

1.10.4 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850

Søknad om riving eller vesentleg endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal sendast over til kulturminnemyndigheitene, jf. kulturminnelova § 25.

1.11 Automatisk freda kulturminne

Dersom det i forbinding med tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjend, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminnet eller deira sikringssone på 5 meter jfr lov om kulturminne §8. Melding skal straks sendast kulturminnestyresmaktane i Innlandet, slik at vernemyndigheitene kan gjennomføre ein synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelle tilknytta vilkår.

1.12 Hensyn til beitebruk

Hensyn til beitebruk skal vektleggast i plan- og byggesaker.

1.13 Overvatn og grunnvatn

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

Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som gjeld overflatevatn eller grunnvatn skal vurderast etter fastsette miljømål i gjeldande regional plan for vassforvaltning. Planforslag og tiltak som vil føre til ei forverring av miljøtilstanden skal vurderast etter § 12 i vannforskriften.

1.14 Drenering av myr

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

1.15 Plankrav

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

1.16 Om bestemmelsessonene #1 og #2

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

Føresegner til arealføremål

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

2.0.1 Framtidige byggeområde nær hovudvassdrag

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

2.1 Plankrav

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

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

2.1.2 Unntak frå plankrav

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

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

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

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

2.1.3 Fortetting i områder for fritidsbustader

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

2.2 Utbyggingsvolum og estetikk

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

Generelt om byggeområde for bustad/fritidsbustad:

- For byggjegrenser til vegar av høgare funksjonsklasse, sjå punkt 1.4.
- Tilbygg, påbygg og nybygg på eksisterande tomter for bustadar eller fritidsbustad er ikkje tillate nærare privat veg, gangveg, sti (allment brukt) eller hovud-skiløype enn 10 meter. Avstanden skal målast frå vegen-/sti-/løypas midtlinje.
- Tiltaket skal vere tilstrekkeleg sikra mot fare, jf. føresegnene til faresoner. Føresegner og retningsliner knytt til utgreiing av risiko og fare i nye planar skal også leggjast til grunn for tiltak som er unnateke plankrav.
- Tiltaket må ta hensyn til freda og verneverdige kulturminner. Dette gjelder både automatisk fredete kulturminner og forskriftsfredet eller verneverdig bebyggelse
- *Mange stader er byggeområda for noverande byggeområde mindre enn dei aktuelle eigedomane. Dette kan skuldast avstand til vassdrag, nærleik til kulturminne, viktig naturtype, dyrka mark, reell skredfare eller at tomta er større enn tre daa. Bygg kan ikkje førast opp utanom avsett byggeområde utan dispensasjonsbehandling.*

2.2.1 Parkering

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

Tabell 2: Minimumskrav til tal biloppstillingsplassar pr. brukseining.

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

2.2.2 Bruksendring

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

- Avkøyringsløyve frå offentleg veg eller løyve til utvida bruk.
- Etablering eller utbetring av eksisterande veg fram til fritidsbustaden skal ikkje leggje beslag på dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNFR-område er søknadspliktig både etter plan- og bygningslova og jordlova (omdisponering).
- Fritidsbustaden kan bli tilkopla offentleg vatn og avlaupsnett eller utslippsløyve for separat avlaupsanlegg tilpassa heilårsbustad kan bli gjeve. Vatn og avlaup skal vere sikra i samsvar med pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Fritidsbustaden skal ligge utafor kartlagde støysoner, jf. Klima- og miljødepartementet sine retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging.
- Anna relevante krav frå forskrifter og lovverk, herunder teknisk forskrift (TEK 17).
- Bustaden eller vegtilkomsten skal ikkje ligge i verutsette område til fjells. Det betyr at det ikkje skal bli gitt løyve til bruksendring til bustad utanom bygda eller bestemmelsesområde #1.

2.2.3 Fritidsbustader- noverande

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

47/11

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

2.2.3.1 Utnyttingsgrad og utformingskrav

2.2.3.1-1 Utnyttingsgrad og høgd:

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

Samla utnyttingsgrad for tomtene er slik:

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

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

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

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

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

Samla utnyttingsgrad for tomtene er slik:

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

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

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

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

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

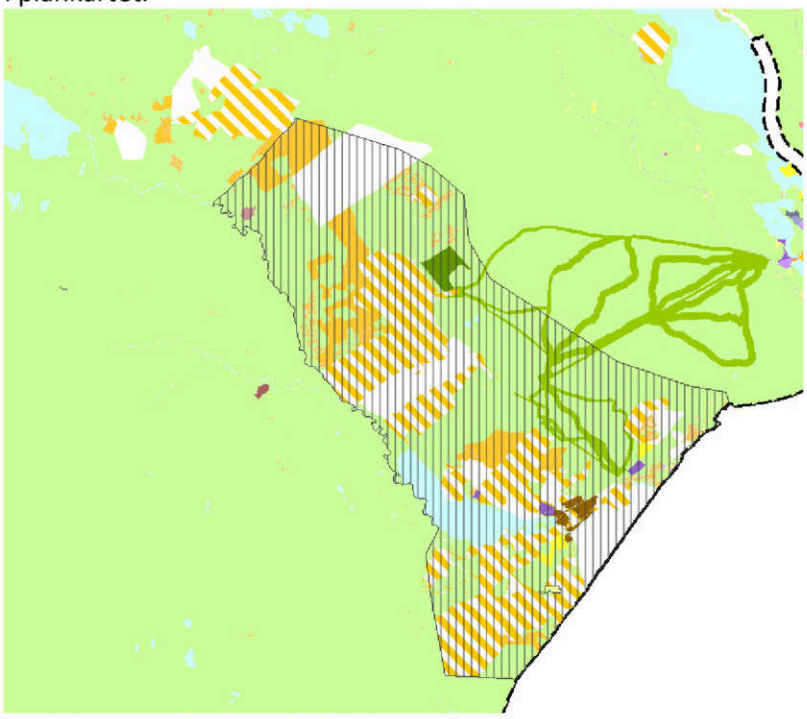


Fig: Bestemmelsesområde #1 vist med skravur.

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

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

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

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

Tiltak i statsallmenningen skal også ha godkjenning frå grunneigar.

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

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

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

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

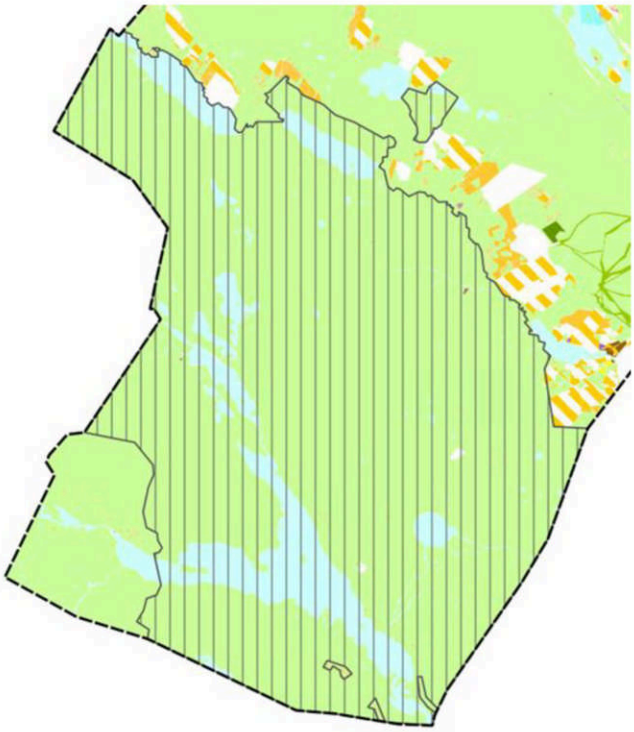


Fig: Bestemmelsesområde #2 vist med skravur.

2.2.3.1-2 Utforming av byggverk

Bygg og anlegg skal tilpassast terreng og eksisterande bygningsmiljø.

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

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

2.2.3.1-3 Krav til terrenginngrep

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

2.2.3.5 Forbod mot deling og krav om samanføying

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

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

2.2.4 Bustader – noverande

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

2.2.4.1 *Utnyttingsrad og høgd utanom bestemmelsessoner*

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

2.2.4.2 *Utnyttingsrad og høgd innafor bestemmelsessoner*

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

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

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

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

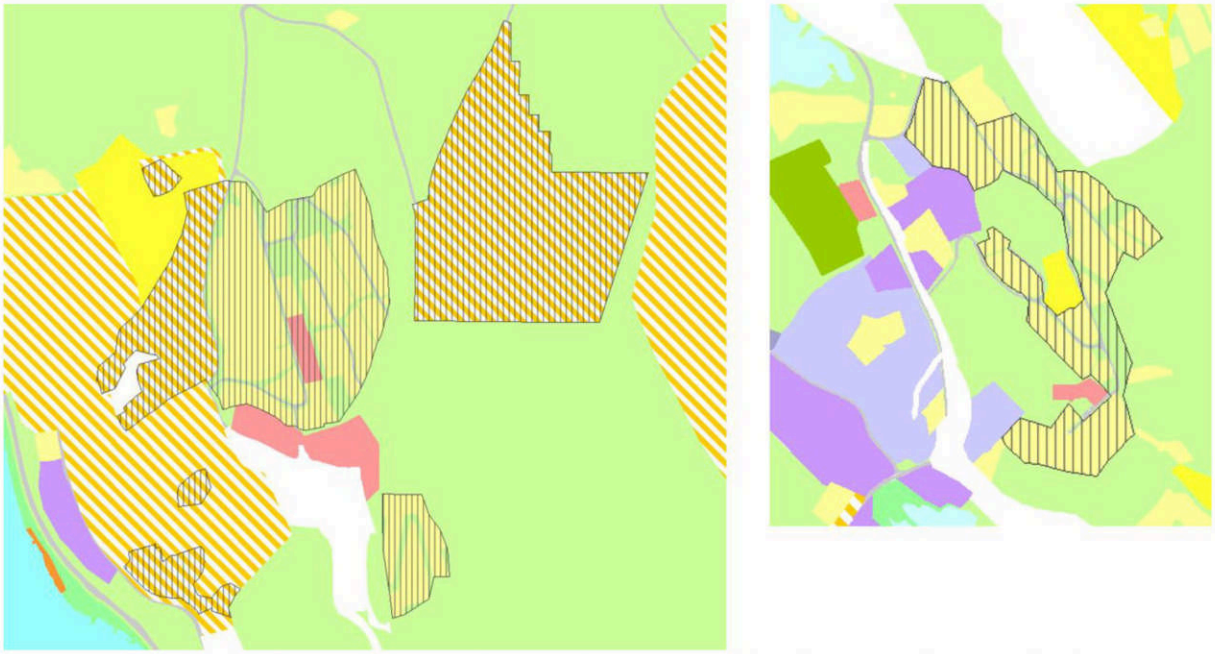


Fig: Bestemmelsesområda #3 vist med skravur. Slidre tv., Røn th. På Vaset gjeld sonen for bustadene ved Stubbesetvegen.

2.3 Råstoffutvinning

I område avsett til framtidig råstoffutvinning kan uttak av mineralske råstoff ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ha føresegner om omfang, ev. deponi, og istandsetjing.

Alle massetak med uttak over 500 m^3 skal meldast til Direktoratet for mineralforvaltning, som kan stille krav om driftsplan før uttaket blir satt i gang, jf. lov om erverv og utvinning av mineralressurser, av 19.6.2009 nr. 101 § 42. Alle massetak med eit samla uttak større enn 10 000 m^3 samt eitkvart uttak av naturstein krev driftskonsesjon og driftsplan godkjent av direktoratet.

2.4 Idrettsanlegg («I1»)

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

2.5 Andre typar bygningar og anlegg

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

2.5.1 «Naust1» og «Naust2»

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

2.5.2 D1 og D2

Dette er damanlegg ved Pjåten og Fosheim ved Ferisfjorden.

2.6 Kombinert bebyggelse og anlegg

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

Her gjeld følgjande i arealdelen framom reguleringsplanen:

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

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

Tabellen nedanfor syner dei reguleringsplanane dette gjeld:

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

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

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

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

2.6.1 Retningsliner for endring med tanke på fortetting

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

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

Planen skal utarbeidast i samsvar med pkt. 2.1.3.

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

3.1 Framtidige turvegar

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

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

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

4.2 Landbruksbygg

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

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

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

4.3 Nye bustader i LNFR-område

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiltak i statsallmenningen skal også ha godkjenning frå grunneigar.

4.5 Massetak i LNFR-områda

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

Alle massetak med uttak over 500 m^3 skal meldast til Direktoratet for mineralforvaltning, som kan stille krav om driftsplan før uttaket blir satt i gang, jf. lov om erverv og utvinning av mineralressurser, av 19.6.2009 nr. 101 § 42.

4.6 Landbrukstilknytta næring

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

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

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

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

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

6.1 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

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

6.3 Overvatn

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

6.5 Potensielle drikkevasskjelder

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

6.6 Naturmangfald

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

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

6.7 Andre krav

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

Hensynssoner (pbl § 11-8)

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

7.1.1 Sikringssoner

Dette gjeld nedslagsfelt til drikkevasskjelder og område innafor fjellgrensene.

7.1.1.1 Nedslagsfelt til drikkevasskjelder

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

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

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

7.1.1.2 Områda innafor fjellgrensene

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

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

7.1.2 Ras-, skred- og flaumfare

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

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

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

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

7.1.3 Skytebane

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

7.1.4 Høgspenningsanlegg

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

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

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

7.2.1 Område for bevaring av kulturmiljø

Tabell 5 syner områda i planen for bevaring av kulturmiljø.

Tabell 5: Områda med særleg verdifulle kulturmiljø.

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

7.2.1.1 Hensynssonenamn H570_1

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

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

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

7.2.1.2 Hensynssonenamn H570_2 og H570_17

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

7.2.1.3 Hensynssonenamn H570_3 og H570_5- H570_16

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

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

7.2.1.4 Hensynssonenamn H570_4

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

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

7.2.4 Naturmiljø

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

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

7.3.1 Bandlegging etter lov om naturvern

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

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

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

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

7.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne

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

Automatisk freda kulturminne

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

Vedtaksfredede og forskriftsfredede bygninger og anlegg

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

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

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

Allereie ivaretake gjennom reguleringsplan
Middelalderkyrkjegard Slidredomen/stupul

Automatisk freda middelalderkyrkjer

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

Automatisk freda middelalderkyrkjegard

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

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

7.4.1 Sone der gjeldande reguleringsplaner framleis skal gjelde

Tabell 8 syner dei reguleringsplanane som framleis skal gjelde uendra.

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

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

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

2021154	2021	H910_154

7.4.2 Retningsliner for endring med tanke på fortetting

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

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

Planen skal utarbeidast i samsvar med pkt. 2.1.3.

Retningsliner for dispensasjonar

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

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

II. Etablering av nye eigedommar til fritidsbustad gjennom dispensasjon

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

III. Bygging utanom byggeområde gjennom dispensasjon

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

IV. Oppdeling av gardsbruk

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

V. Dispensasjonar i omsynsområde med særleg verdifullt kulturlandskap – stølsområder

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

VI. Vassdragsnære områder

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

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

VII. Nye vegar og parkeringsplassar

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

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

Vedlegg:

1. Fargekart



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

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	Tomt nr.32	Beregnet areal	1940
Etablert dato	16.07.2006	Historisk oppgitt areal	1940
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	16.09.2020 07.12.2020	20/691	Tinglyst 07.12.2020	23/4 (-2505), 23/65 (2505) 23/6, 23/17, 23/40, 23/44
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/17
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.07.2006	J 65/06		23/4 (-1940), 23/17 (1940)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6782865.6	493435.54	0	Ja	1940	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MARSTEINTRÆDET MONICA L F220174*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Blylagveien 7 1459 1459 NESODDEN	Bosatt (B)
AMUNDSEN PER-ERIK F220872*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Blylagveien 7 1459 1459 NESODDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ulvhildvegen 74

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2940 HEGGENES	Kirkesogn	03100403 Lomen
Grunnkrets	302 Høyne	Tettsted	
Valgkrets	1 Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300717527		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	21.12.2020

1: Bygning 300717527: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 21.12.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	151
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	151
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	132,7
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	27.11.2018	27.11.2018
Ferdigattest	21.12.2020	21.12.2020
Endre bygningsdata	13.06.2024	13.06.2024

Bruksenheter

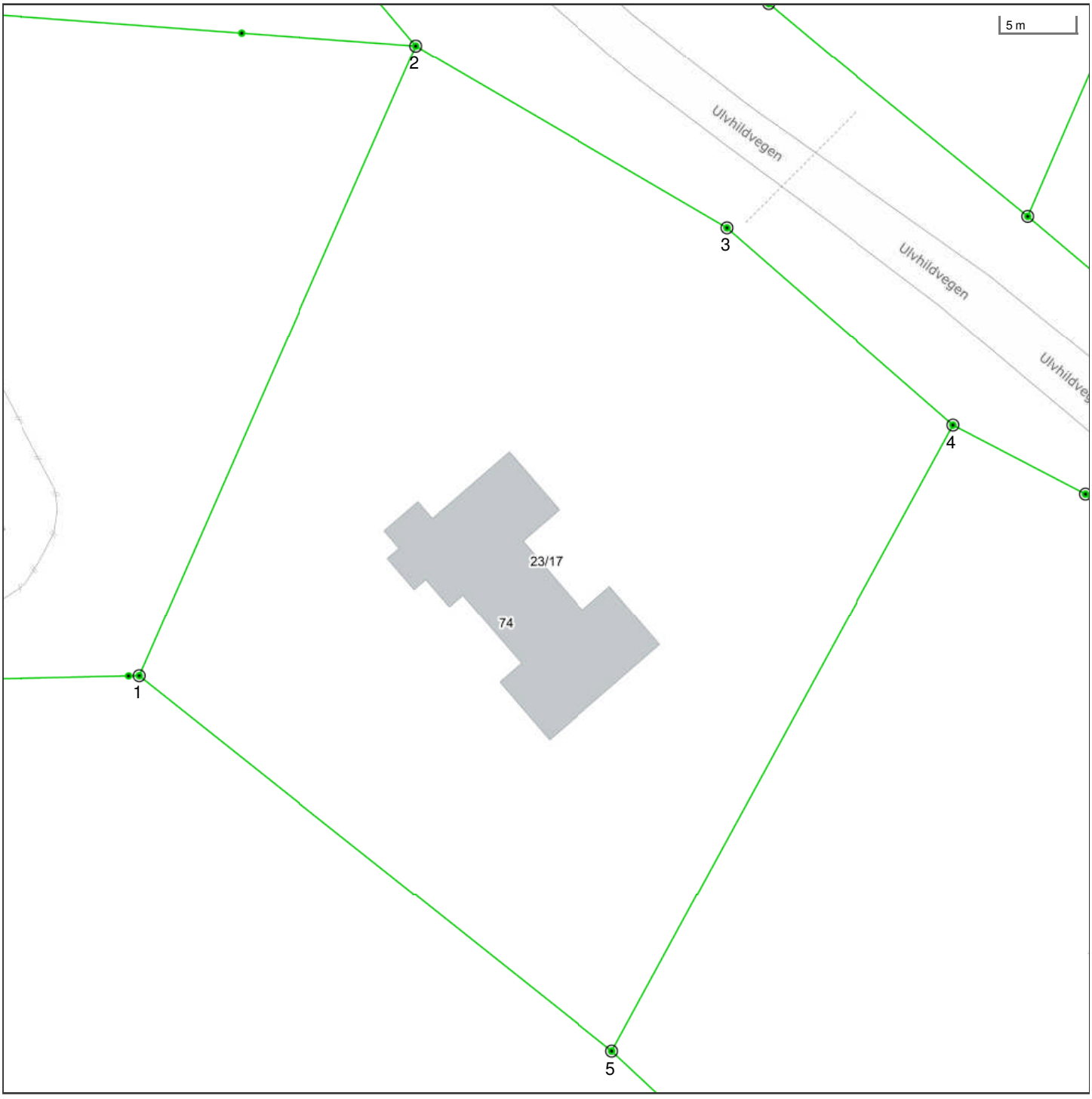
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Ulvhildvegen 74	H0101	23/17	151	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	41	41	0	0	0
H01	0	0	110	110	0	0	0

Utskriftsdato: 27.10.2025

Eiendomskart for eiendom 3452 - 23/17//



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	1 940,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6782865,6	**Øst**	493435,54	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6782857,25	493408,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,91	
2	6782898,79	493427,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,43	
3	6782886,76	493447,92	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,84	
4	6782873,7	493462,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,86	
5	6782832,41	493440,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,11	

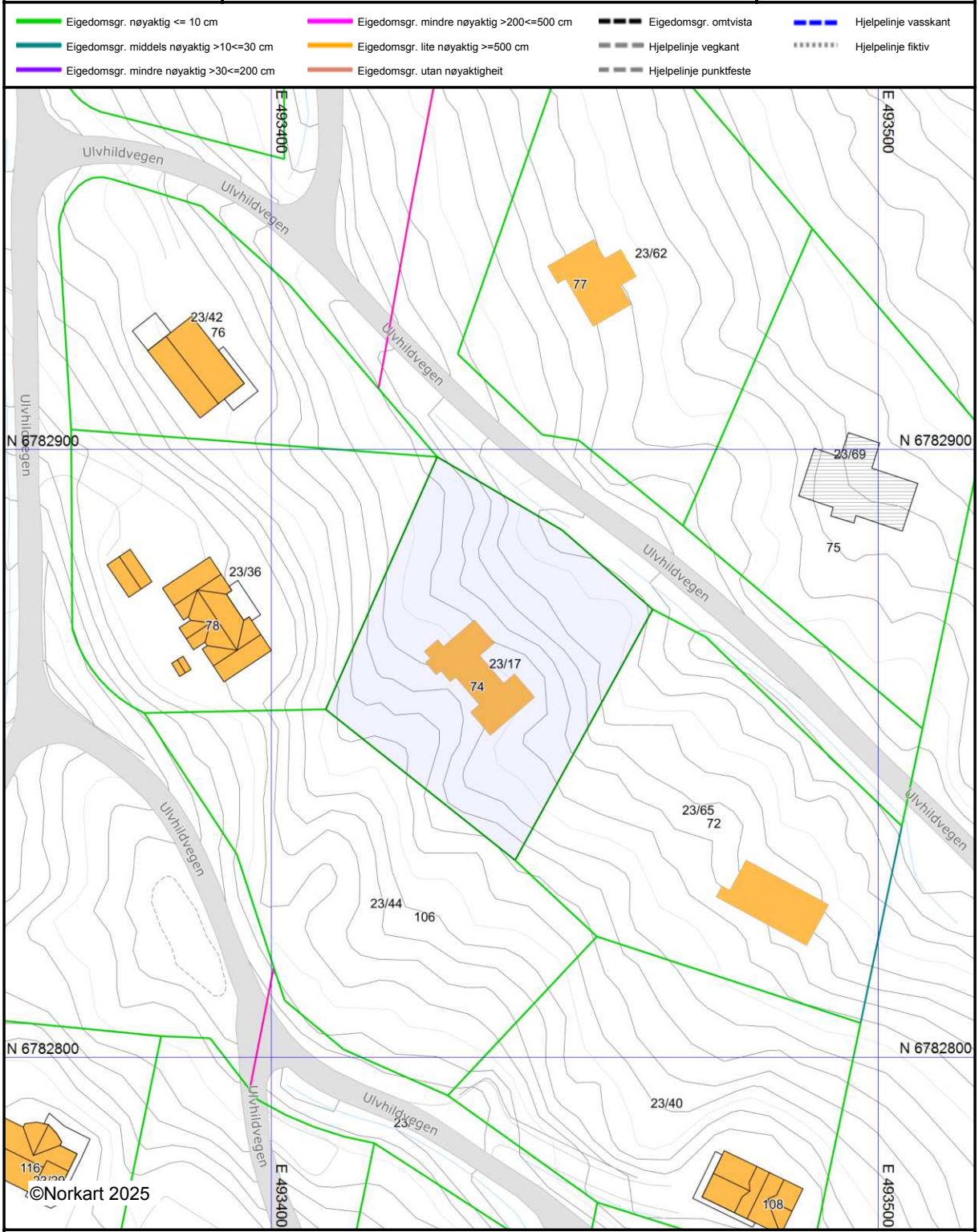
Vestre Slidre kommune

Grunnkart

Eigedom: 23/17
Adresse: Ulvhildvegen 74
Dato: 27.10.2025
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.

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61 34 50 00

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

Utskriftsdato:
29.10.2025

Restanser og lagalpant

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ulvhildvegen 74, 2940 HEGGENES								

Restanser og legalpant på eiendommen

Finnes det ubetalte kommunale avgifter/eiendomsskatt? Ja ☒ Nei ☐

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter/ eiendomsskatt	5.430,-	15.10.2025

Finnes det inkassokrav/legalpant på eiendommen? Ja ☐ Nei ☒

Følgende inkassokrav foreligger per 29.10.2025			
Type	Grunnlag (kr)	Rente/kostnader (kr)	Total (kr)
Kommunale avgifter/ eiendomsskatt			

Kommentar:	Det er også ett beløp til under kommunale avgifter på kr 790,77 som har forfall den 31.10.2025

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vestre Slidre kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulvhildvegen 74, 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	3 284,25 kr
Grunnpris for tømming, pr. anlegg	1 405,00 kr
Slamsugerbil, tømt volum pr. m^3	9 480,00 kr
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	438,49 kr
Renovasjon Hytte	2 157,49 kr
Sum	**16 765,23 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon Hytte	25%	1	2266.25	1/1	0 %	2 266,25 kr
Tilsyn-/feiegebyr Fritidsbustad	0%	1	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Tilsynsgebyr privat avløp	0%	1	500.00	1/1	0 %	500,00 kr
Eigedomsskatt fritid	0%	3133476	2.00	1/1	0 %	6 266,00 kr
					Sum	**9 489,25 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.

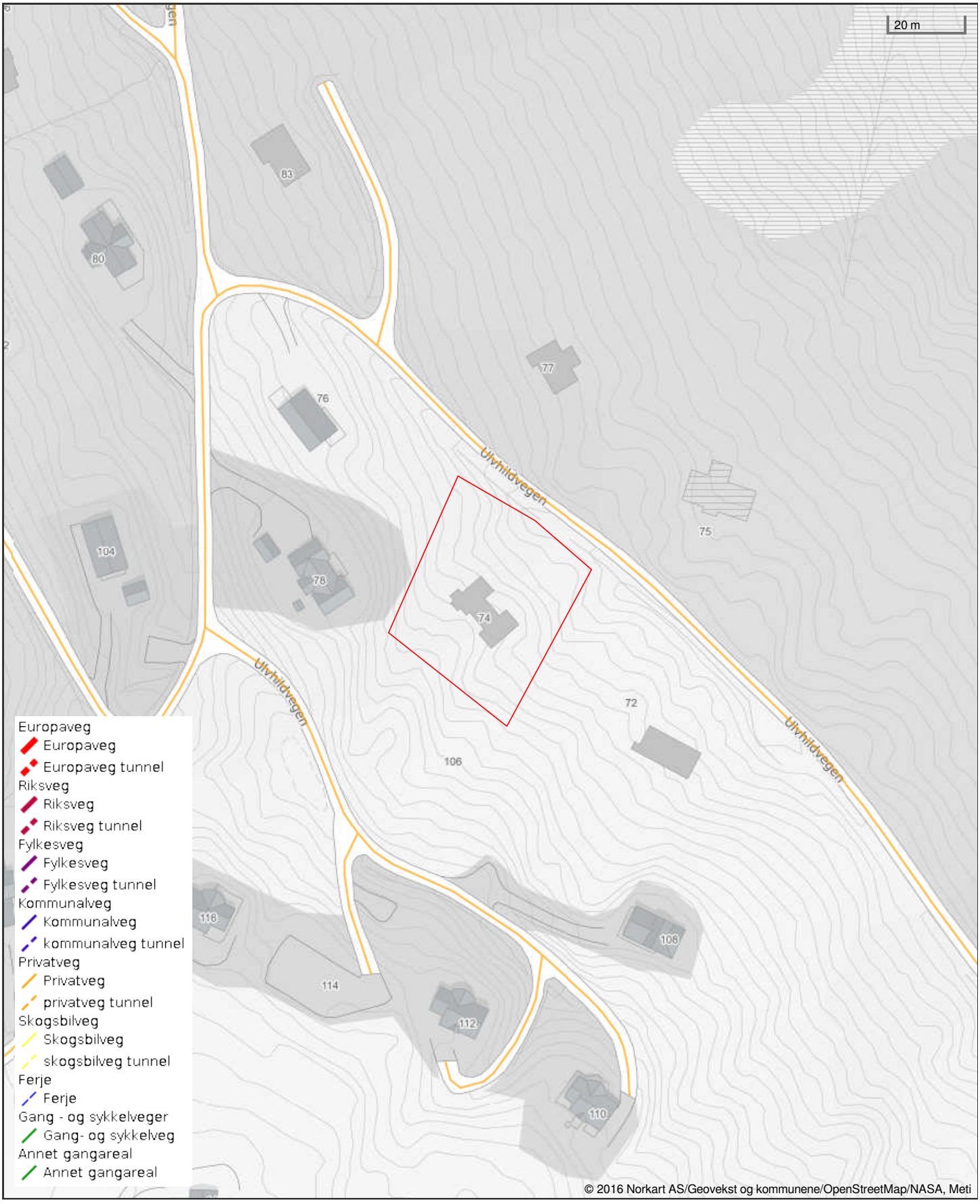
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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: 27.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3452 - 23/17//



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: 27.10.2025

Vestre Slidre kommune

Adresse: Slidretun, Slidrevegen 16, 2966 Slidre

Telefon: 61345000

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3452	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	17	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulvhildvegen 74, 2940 HEGGENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

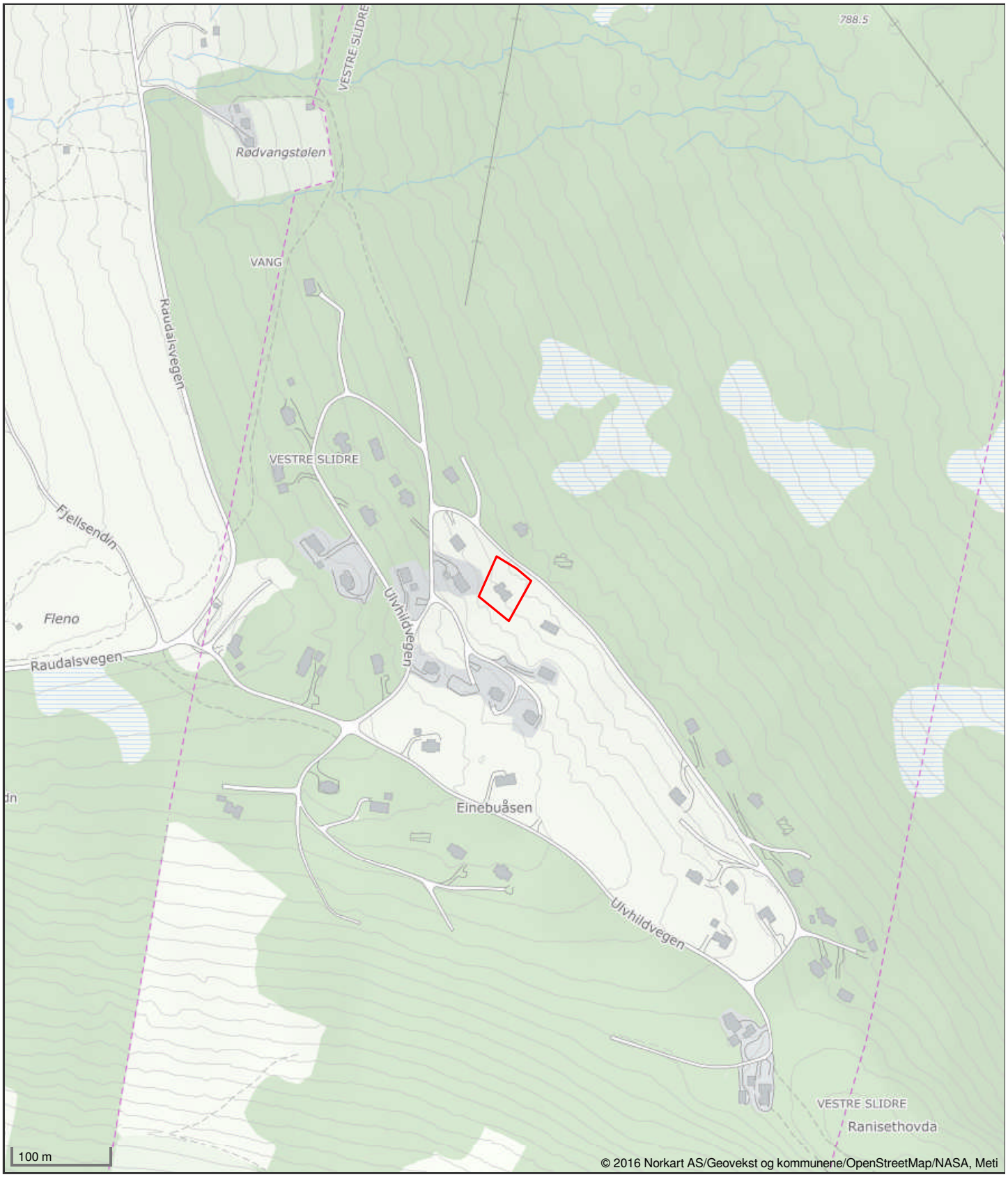
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 27.10.2025

Oversiktskart for eiendom 3452 - 23/17//



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.

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Advokat Torger Juel Fosse	Doknr: 312092 Tinglyst: 11.01.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Postboks 92	
Postnr.: 2901 — Poststed: Fagernes	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 986738061 — Ref.nr.: 144	

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

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0543	Vestre Slidre	23	17			1/1

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

Beskaffenhet: ☐ **1** Bebygd ☒ **2** Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

kr 510.000

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

Omsetningstype: ☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
990652686	Einebuåsen Utbyggingslag AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
220174[redacted]	Monica Lundemo Marstintrædet	☒ Ja ☐ Nei	1/2
220872[redacted]	Per Erik Amundsen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg

Dato	Utstederens underskrift
12.12.2017	Kenneth Monsen Odd Magne Haugen Halldis Aldegård

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Overdragelsen skjer ihht kjøpekontrakt av desember 2017

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

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

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
13/12	Fagernes

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Odd Magne Haugen Haldor Ødegård Kenneth Monsen	Einebuåsen Utbyggingslag AS v/ Haldor Ødegård, Kenneth Monsen Odd Magne Haugen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Advokat Torger Juel Fosse

Advokat Torger Juel Fosse M.N.A. Fagernes

Adresse
Jernbaneveien 6, 2900 Fagernes

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
12.12.2017	Kenneth Monsen Odd Magne Haugen Haldor Ødegård

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

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

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

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

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
300349[redacted]	Odd Magne Haugen	Odd Magne Haugen

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	Advokat Torger Juel Fosse
Adresse	
Jernbaneveien 6, 2900 Fagernes	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Advokat Torger Juel Fosse M.N.A. Fagernes

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
12.12.2017	Kennet Monsen Odd Magne Haugen Kjøper Odd Magne Haugen

Vedlegg til punkt 6 skjøte, gnr. 23 bnr. 17 i Vestre-Slidre kommune

a) Eiendommen plikter å betale kr. 300,- i året til Beitostølen Løypeforening, org. nr. 988 613 568 for drift av skiløypenettet. Beløpet kan indeksreguleres hvert år med utgangspunkt i indeksen for november 2005.
b) Eiendommen må delta forholdsmessig etter lik fordeling mellom eierne av solgte tomter i bekostning av vedlikehold og brøyting av vegen i Ulvhild Hyttegrend, ved å betale en årlig avgift til Einebuåsen Utbyggingslag AS, org. nr. 990 652 686.
c) Valdres Energiverk, org. nr. 953 681 781 har vederlagsfri rett til å legge og vedlikeholde strømledninger over denne eiendom.
d) Einebuåsen Utbyggingslag AS, org. nr. 990 652 686 har fremtidig vederlagsfri rett til å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over denne eiendom.

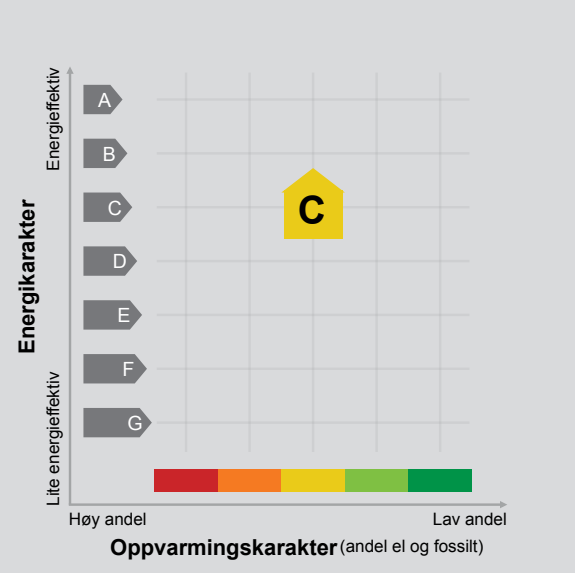
Fagernes, 12. desember 2017

For Einebuåsen Utbyggingslag AS iht. firmaattest

Haldor Ødegård | Kenneth Monsen | Odd Magne Haugen

ENERGIATTEST

Adresse	Ulvhildvegen 74
Postnummer	2940
Sted	HEGGENES
Kommunenavn	Vestre Slidre
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	17
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300717527
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187042
Dato	04.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Følg med på energibruken i boligen
- Tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	132.7
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

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:
Ulvhildvegen 74, 2940 Heggenes
Gnr. 23, Bnr. 17, Vestre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71251193

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Siri Lyseng Solberg

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 476 17 103

E-post: siri.lyseng@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.
