



**PRIVATMEGLEREN**  
VALDRES

**BYGDINVEGEN 4099**

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert 26.06.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 18.09.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med

boligsalgforsikring

Ferdigattest og tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

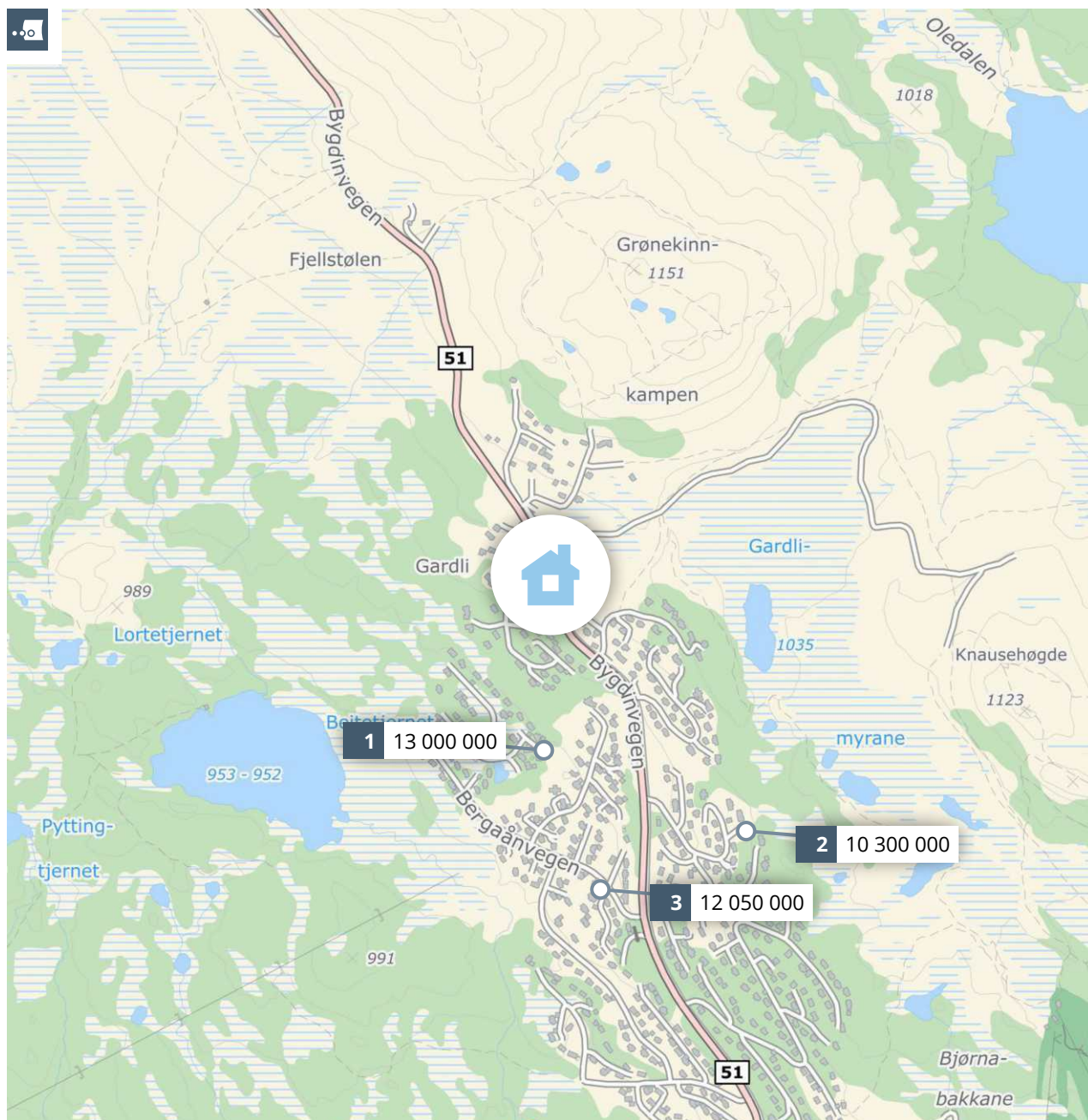
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Servitutt

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



## Meglerns verdivurdering **BYGDINVEGEN 4099**



**PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 21.09.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns 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 verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marit Wangensten-Mo.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



## Bygdinvegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 3 BNR 54 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE  
SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

# 11 750 000

|             |            |         |
|-------------|------------|---------|
| -           | 11 750 000 | 44 007  |
| Fellesgjeld | Totalt     | m² pris |

|         | BRA-i  | BRA-e | BRA-b | TBA   | GUA    | ALH  |
|---------|--------|-------|-------|-------|--------|------|
| Areal   | 267 m² | 35 m² | - m²  | 62 m² | 302 m² | - m² |
| Tomt    |        |       |       |       |        | - m² |
| Byggeår |        |       |       |       |        | 1980 |

|                |   |
|----------------|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue         | - |
| Soverom        | 8 |
| Etasjer        | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller  
 Kryp kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM                                                | SALGSDATO  | PRISANT    | PRIS              | FELLESgj | TOTALPRIS  | M² PRIS       |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|----------|------------|---------------|
| <b>1</b> Mogopvegen 13<br>236 m² 2021 1 201 m² 5 sov   | 01.11.2024 | 13 900 000 | <b>13 000 000</b> | 0        | 13 000 000 | <b>55 085</b> |
| <b>2</b> Lomhundvegen 19<br>193 m² 2004 2 360 m² 5 sov | 07.10.2025 | 11 250 000 | <b>10 300 000</b> | 0        | 10 300 000 | <b>53 368</b> |
| <b>3</b> Myrullvegen 1<br>190 m² 2019 1 353 m² 4 sov   | 08.03.2023 | 12 000 000 | <b>12 050 000</b> | 0        | 12 050 000 | <b>63 421</b> |

Velkommen til en særdeles innholdsrik og representativ fjelleiendom, hvor tradisjonell hyttestemning er kombinert med moderne komfort og gjennomførte kvaliteter.

Tunet med hytte, gjestehytte og stabbur gir mange muligheter om man er mange, få eller flere generasjoner på tur. Ypperlig også som firmahytte. Det er med dagens innredning hele 19 sengeplasser.

Det er etablert flere gjennomtenkte uteplasser.

De ulike uteplassene gir eiendommen en fin variasjon av lune og åpne soner, hvor naturen, utsikten og årstidenes skiftninger blir en naturlig del av opplevelsen.

Det er foretatt betydelige oppgraderinger på bebyggelsen og eiendommen 2020-21.

Hovedhytta går over to plan og samt egen soveroms avdeling/tilbygg med utgang til markterrasse. Planløsningen gir fleksibilitet og skiller de sosiale soner fra de private.

Gjestehytte med stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Stabburet er innredet med senger.

Garasje/uthus ved innkjøringen.

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.

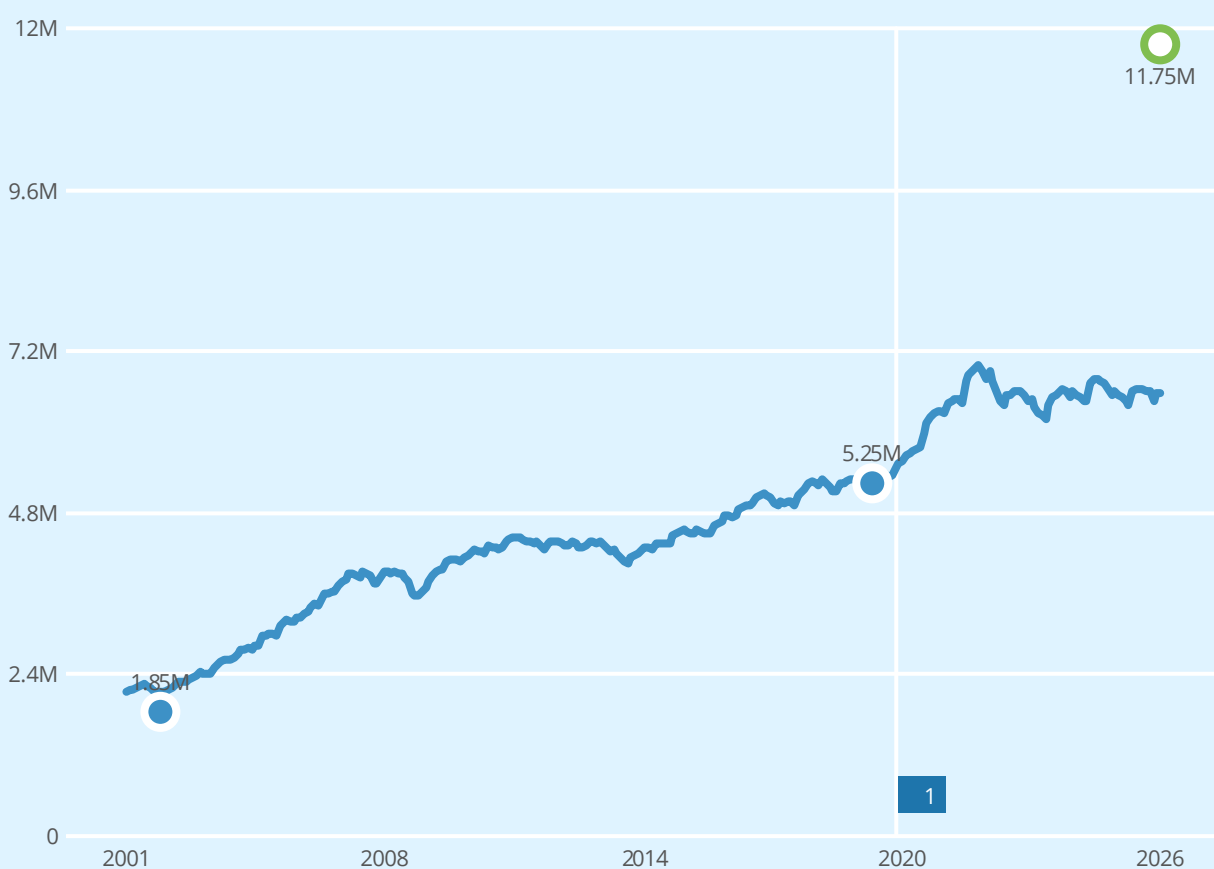




PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet 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](http://www.nordea.no/finansiering)

## Historiske omsetninger



Salg Meglers verddivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

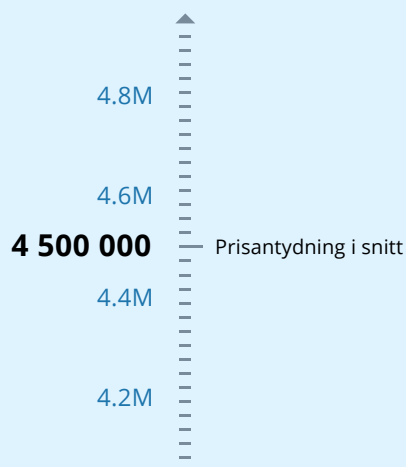
| REGISTRERT | SALGSDATO  | TINGLYST   | PRISANT   | PRIS      | FELLESgjELD | TOTALPRIS |   |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|---|
| 23.01.2019 | 22.10.2019 | 12.11.2019 | 5 900 000 | 5 250 000 | 0           | 5 250 000 | 2 |
| 04.10.2002 |            | 04.10.2002 | -         | 1 850 000 | -           | 1 850 000 |   |

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



## Fritidsboliger til salgs i BEITO grunnkrets nå

35  
fritidsboliger til  
salgs

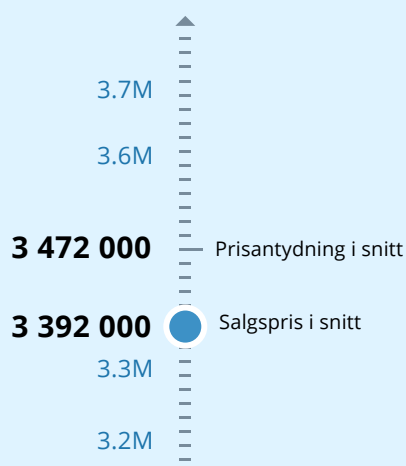


Annonnene har i  
snitt ligget ute i

76  
dager

## Fritidsboliger solgt i BEITO grunnkrets siste 3 mnd

12  
fritidsboliger  
solgt



Solgt i snitt  
i løpet av

146  
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m<sup>2</sup>-priser

m<sup>2</sup>-priser ikke relevant

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Gjestehytte/anneks  
 Bygdinvegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN  
 ØYSTRE SLIDRE kommune  
 gnr. 3, bnr. 54

## Markedsverdi

**11 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m<sup>2</sup> BRA-i: 267 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.06.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 11138-1885

Eiendomsverdi ref nr: UO7015

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hamre-Hagen

Vår ref: 2026172



 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## 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.



### Rapportansvarlig

Stian Hamre-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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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 Beitostølen ved Garli i Øystre Slidre kommune. Familie vennlig område med kort avstand/gangavstand med gangvei til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter. Fritidsboligen ligger sør/vestvendt har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Slettefjell, Mugnetind og Bitihorn mm. I området er det også tur og skimuligheter, fritidstilbud i umiddelbar nærhet. Kort avstand til alpinbakke i Beitostølen skisenter og langrennstadion med preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående tun med hovedhytte, gjestehytte/anneks, stabbur og garasje. Eiendommen er har en stort tomt beliggende flott til i fjelltreng med snaufjell, romt er opparbeidet med gress/natureng rundt bebyggelse, asfaltert adkomst fra innkjørsel og til bebyggelse ellers naturtomt ca 1020 m.o.h. Inngjerdet med skigard, port/grinder av smijern. Forstøtningsmurer av steinmurer, steintrapp fra hytte til anneks.

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

Hytta er opprinnelig bygget i 1980 oover to etasjer med kjeller og 1.etasje, senere tilbygd i 2021 og renoveret pprinnelig hytte og uteareal i tidsperiode 2020-2022. Hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår/tilbygd år. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå.

Det er i perioden 2020-2021 foretatt betydelige påkostninger og renovering av opprinnelig del med bla.

- Oppussing og oppgradering av overflater
- Renovering av tak og takkonstruksjon
- Nytt kjøkken
- Nye våtrom
- Oppgradering av badstue
- Endringer/ombygging av rominndeling og åpninger i forskjellige rom
- Montering av peisinnstas i eksisterende peiser i begge etasjer
- Nye vinduer og dører
- Endring av rominndeling og bruk i kjeller
- Montering av luft til luft varmepumper
- Oppgadering og renoveret elanlegg
- Dreneringsarbeid og opparbeidelse av uteplass, støttemurer, innkjørsel, flytting av anneks og asfaltarbeid mm
- Tilbygd kjeller med hovedsoverom, teknisk rom, garderobe, toalettrom og bad i 2020
- Tilbygd inngangsparti i 2021
- Etablert skigard i 2022
- Innlagt fiber i 2024

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, men generelt er disse basert på alder/slitasje med enkelte unntak. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

**Fritidsbolig - Byggeår: 1980**

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, det er fremlagt dokumentasjon for tilbygg med byggegrube av utskiftende/drenerende steinmasser. Det er ikke inspeksjonsmulighet til drenering, men det er synlig drengspast stedvis og opplyst foretatt dreneringsarbeid på overside og langs gavlvegg med drenggrøft i 2021. Det er registrert utløpsrør av drenering nedenfor tilbygg. Fundamentert med grunnmurer av betong og lettklinker, støpt dekke av betong i kjeller. Utvendig forblendet med naturstein på hytte, fasadeskifer på tilbygg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller.

Veggene har i laftet tømmer tømmerkonstruksjon, bindingsverk kledd med fasadestein ved inngangspartiet.

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Takkonstruksjonen ble renoveret i 2020. Taktekingen er av torv over membranduk. Montert takrenner med nedløp av kobber, luftehattar og pipebeslag i heldekkende kobber.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser datert fra 2020.

To fløyet hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til entre. Terrasse skyvedør av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse fra stuen. Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til kjøkken og hovedsoverom.

Terrasse på 37 kvm, (målt innenfor rekkverk og terrasse strekker seg noe lenger ut i kant) Oppført i hulldekke i betong, belagt med skifer bruddheller og monterte rekkverk med håndløper i sort stål. Terrasseplating på 6 kvm utfra hovedsoverom av støpt dekke belagt med skifer bruddheller. Steinheller i naturstein på terreng i front.

## INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med teppegulv. Skifer bruddheller i entré med kalibrert skifer i gang. Fliser i bod i 1. etasje. Enstavs eikegulv i kjeller, unntatt hovedsoverom og ett soverom. Ett soverom har eldre lakkert heltregulv, hovedsoverom har teppegulv.

Gulv av betong i teknisk rom, fliser på gulv og vegger i teknisk rom tilbygg med synlig membran/tettesjikt i gulv.

Vegger i laftet tømmer, trepanel, og kjeller har murvegger med beiset trepanel med glitter i tilbygg, pusset/malt utførelse og fasadestein.

Himlinger er kledd med trepanel, raftet med tømmeråser i stue/kjøkken/spisestue. Peisestue har bjelker med synlig lettpuss.

Elementpipe i to-løps i lettklinker, forblendet med naturstein innvendig i stue. Heldekkende pipebeslag i kobber.

Plassmurt peis i stue og peisestue ettermontert innstas og peis er forblendet med naturstein i 1.etasje og malt og pusset utførelse i kjeller.

Fritidsboligen har tretrapp med teppe i trinn.

Innvendig har fritidsboligen heltredører.

Plassbygde hyller i boder og garderobe ved hovedsoverom. Plassbygd skap på soverom i kjeller.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad kjeller:

Bad er fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vegger er belagt med fliser og fasadestein.  
Himling er kledd med trepanel.  
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, nedsenk i dusj med lokalt fall i dusj. Oppvarming med varmekabler.  
Det er slukrenne i dusjonen og tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse.  
Bad har montert klosett, dusj på vegg med armatur i kobber og dobbel servant med servantskål i stein med kraner i kobber.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og murkonstruksjoner.

### Vaskerom kjeller:

Vaskerom har laminatgulv, oppbrett og gulv med litexplater ved vaskemaskiner, vegger og himling er kledd med trepanel. Opplegg til vaskemaskin. Montert elektrisk avtrekksvifte.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og murkonstruksjoner.

### Bad ved hovedsoverom kjeller:

Bad er fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vegger er belagt med kalibrert skifer, mosaikk med kobber ved dusj armatur. Himling er kledd med trepanel.  
Gulv er belagt med fliser, mosaikk med kobber i dusj. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, nedsenk i dusj og lokalt fall i dusj. Oppvarming med varmekabler.  
Det er slukrenne i dusjonen og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.  
Bad har montert servantskål av stein med kran av kobber og dusj på vegg med armatur i kobber  
Baderomsinnredning i folierte plater med skuffer, speil med tilhørende belysning.  
Det er elektrisk styrt vifte, tilluft i dørterskel.  
Hulltaking er ikke foretatt da det er montert flere kabler med stikkontakter og vannrør i vegg, noe som gjør hulltaking for risikabel.  
Det er ved åpning av veggboкс til stikkontakt og fuktmåletaking med bruk av fuktarm bak trepanel, ikke fuktutslag.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i massiv ask med over-og underskap og kjøkkenøy, granitt steinbenkeplate og oppvaskkum med kran av kobber. Integreerte hvitevarer med komfyr med komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.

Montert komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPEŠIALROM

[Gå til side](#)

### Toalettrom kjeller ved hovedsoverom:

Toalettrom har kalibrert skifer på gulv og vegger, mosaikkfliser på

sisterne. Montert servant og vegghengt klosett.

### Badstue kjeller:

Badstue har gulv i betong med trelem, vegger og himling er kledd med trepanel en vegg med fasadestein. Plassbygde sittebenker og el badstueovn. Glassdør fra bad til badstue.

### Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom har kalibrert skifer på gulv. vegger i laftet tømmer og trepanel i himling. Montert servant med klosett, servantskål i stein og kran i kobber.  
Baderomsinnredning i folierte plater i skuffer, speil med tilhørende belysning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), dels kobber. Det er besikket i rørskap plassert i teknisk rom ved hovedsoverom for tilbygg, ellers er det rør i rør med vannrør av plast og åpen fordelerstamme på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning av pladt med stoppekran og vannmåler, montert varmekabel på vannrør. Teknisk rom i tilbygg har vannrør/tilførsel med lekkasjestoppeventil og stoppekran.

Fra teknisk rom er det montert utslagsvask med kran.

Luft til luft varmepumper er plassert i begge etasjer fra stue og peisestue.

Varmtvannstanken er på ca. 242 liter plassert i teknisk rom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i teknisk rom ved hovedsoverom.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i entré med skifer bruddheller, toalettrom, bad og i kjeller, unntatt enkelte rom som bod, badstue og teknisk rom.

Utvendig stikkontakt på yttervegg og utebelysning på yttervegg i kobberrått, lysstolpe mellom hytte og gjestehytte/anneks.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod i kjeller. Fjernavleser er skiftet i 2017.

Foretatt elk kontroll i 2021, ikke bemerket avvik.

Sikringskap i tilbygg plassert i teknisk rom med automatsikringer og astrur.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er opparbeidet med gress/natureng rundt bebyggelse, asfaltert adkomst fra innkjørsel og til bebyggelse ellers naturtomt i skrående fjellterreng i snaufjell ca 1020 m.o.h.

Inngjerdet med skigard, port/grinder av smijern.

Forstøtningsmurer er av stein rundt på eiendommen og benyttet som kantstein, plassert trapp av stein fra hytte til gjestehytte/anneks.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Stabbur med soverom.

Fundamentert med steinmur. (nyetablert) Oppført i 5" laftet

# Beskrivelse av eiendommen

tømmer. Saltakkkonstruksjon med sperrer og åser, teknet med knotteplast.  
Koblet trevindu med 1+1-lags glass fra byggeår og et vindu i malt tre med 2-lags isolerglass fra 2020.  
Ytterdør i staldør av tre. Plassbygde senger og garderobeskap .  
Innvendig gulv er belagt med heltregulv, vegger i laftet tømmer og himling kledd med trepanel raustet med tømmeråser.

Garasje med garasjerom benyttet til lagerplass.  
Oppført i eldre laftet tømmer som er flyttet til eiendommen, satt på grunnmur og støpt dekke av betong. Saltakkkonstruksjon med åser, teknet med torv over knotteplast. Plassbygd sidehengslet port.

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

[Gå til side](#)

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.  
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Trapp til kjeller.

Terrasse med trapp til terreng.

## Gjestehytte/anneks - Byggeår: 1930

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

Drenslast på overside, ukjent drenering ellers.  
Fundamentert med grunnmur av betong.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Saltakkkonstruksjon med sperrer. Taktekingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert tretakrenner med kjettingnedløp.

Koblede trevinduer med 1+-lags glass sprosset i ytre ramme. Enkelte trevinduer med -lags isolerglass fra 2007.  
Ytterdører av tre, adkomst til vindfang, bod og stue.

Terrasse mot vestlig retning på 19 kvm. Steiner på terreng og bjelkelag belagt med terrassebord.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med fliser i vindfang og bad, ellers heltregulv. Gulv i kjøkken er skiftet.  
Vegger er kledd med trepanel.  
Himlinger er kledd med trepanel.  
Dekormaling på enkelte overflater i opprinnelig del.

Pipe i lettklinker.

Montert vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under vedovn og brannmur firblendet med naturstein.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulvet med sokkelflis opp mot vegg. Veggene er kledd med trepanel og fliser i dusjsone. Himlingen er kledd med trepanel. Det er montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdør/-vegg. Baderomsinnredningen består av folierte plater og heltre fronter, samt spill med tilhørende belysning.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimat er satt for full renovering av rommet, inkludert nytt tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i heltre og malte fronter med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 1992 plassert i kjøkkenbenk.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vindfang og bad.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap på soverom.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 302 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 271 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 11 750 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 13 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det er avvik fra byggetegning dette omhandler:

- Tilbygd/innbygd inngangsparti 1.etasje som ikke er kjent omsøkt, det er da avvik i fasade og areal.
- Det er avvik i bruk og rominndeling i opprinnelig del av kjeller der teknisk rom, deler av bad, og vaskerom er omsøkt med annen bruk.

### Stabbur

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

Foreligger byggetegning foreligger datert 1983.

### Garasje

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

Foreligger byggetegning datert 1978.

### Gjestehytte/anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

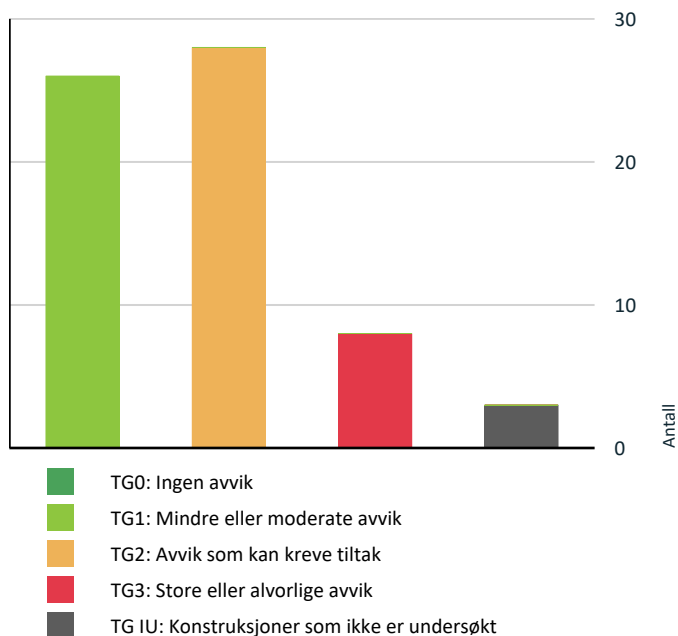
Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger.

Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens

byggesaksarkiv på bygninger av denne type/alder.

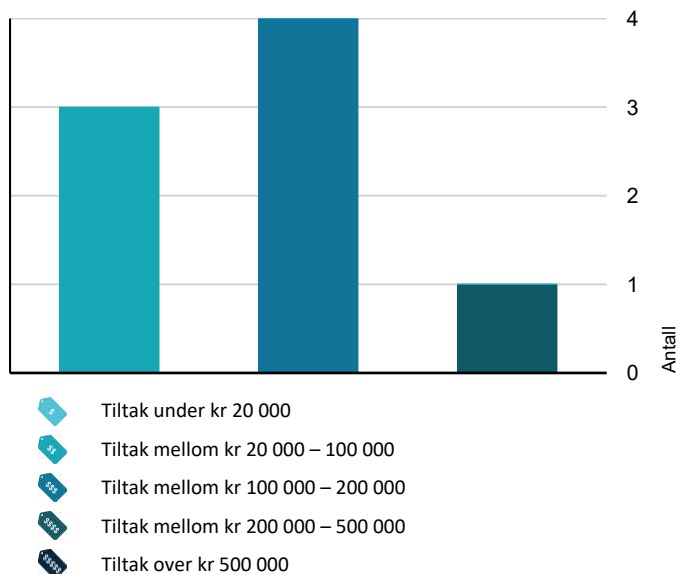
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 og anneks på eiendommen 3/54 i Øystre 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 > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad ved hovedsoverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad ved hovedsoverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad ved hovedsoverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Gjestehytte/anneks

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1980

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og datert byggetegning, tilbygd i 2021 og foreligger ferdigattest for tilbygget i 2025.

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt og betydelig oppgradert senere årene, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020 | Tilbygg       | Tilbygd hovedsoverom, teknisk rom, toalettrom og bad i kjeller med terrasse over utifra 1.etasje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2020 | Modernisering | Det er i perioden 2020-2021 foretatt betydelige påkostninger og renovering av opprinnelig del med bla.<br>- Oppussing og oppgradering av overflater<br>- Nytt kjøkken<br>- Nye våtrom<br>- Oppgradering av badstue<br>- Endringer/ombygging av rominndeling og åpninger i forskjellige rom<br>- Montering av peisinsats i eksisterende peiser i begge etasjer<br>- Nye vinduer og dører<br>- Endring av rominndeling og bruk i kjeller<br>- Montering av luft til luft varmepumper<br>- Oppgardering og renoverert elanlegg<br>- Dreneringsarbeid og opparbeidelse av uteplass, støttemurer, innkjørsel, flytting av anneks og asfaltarbeid mm |
| 2021 | Tilbygg       | Innbygd og tilbygd inngangsparti (tidligere åpent inngangsparti med overbygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2021 | Modernisering | Renovering av tak og takkonstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2022 | Modernisering | Ny skigard                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2024 | Modernisering | Innlagt fiber                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av torv over membranduk. Taket er besikttet fra taknivå.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Montert takrenner med nedløp av kobber, luftehatter og pipebeslag i heldekkende kobber.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har i laftet tømmer tømmerkonstruksjon, bindingsverk kledd med fasadestein ved inngangspartiet.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert avflassing og synlige spor etter tidligere behandling på laftet tømmer, inkludert kvæutslag og mørke partier (sortheter) i nedre del av vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak, men ifølge eier er dette kontrollert av fagkyndige på område som ikke anser dette som nødvendig. Må holdes under tilsyn og tiltaksbehov vurderes.



Avflassing

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med åser og sperrer. Takkonstruksjonen ble renoveret i 2020.

Konstruksjonen er ikke undersøkt pga manglende inspeksjonsmuligheter.

Det er registrert spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent.

## TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og avtagbare sprosser datert fra 2020.

## TG 1 Dører

#### Beskrivelse

To fløyet hovedytterdør av malt tre med glassfelt og ellås, adkomst til entre.

Terrasse skyvedør av malt tre med glassfelt, adkomst til terrasse fra stuen.

Terrassedører av malt tre med glassfelt, adkomst til kjøkken og hovedsoverom.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på 37 kvm, (målt innenfor rekkverk og terrasse strekker seg noe lenger ut i kant) Oppført i hulldukke i betong, belagt med skifer bruddheller og montert rekkverk med håndløper i sort stål.

Terrasseplating på 6 kvm utfra hovedsoverom av støpt dekke belagt med skifer bruddheller. Steinheller i naturstein på terreng i front.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom og sprekkdannelser i fugene på skiferen, noe som kan skyldes frostsprengning over tid.

Terrassen er bygget over tilbygg i kjeller, hvor det er opplyst at det finnes membran med tettesjikt, men utførelsen av denne er ikke kjent. Det er opplyst at det forekommer vann bak fasadestein på denne delen, samt vannutløp ved forblending. Dette, kombinert med frostsprengning, har ført til at fasadestein løsner stedvis.

Under befaring ble det observert manglende avrenning fra terrassen og ut fra tettesjiktet. Det er nylig utført tiltak i front ved å trekke membranen ut til kanten og gjøre den synlig med vannbrett. Dette er imidlertid ikke utført på sidene. Det anbefales at membranen avdekkes på sidene, og at nødvendige tiltak på konstruksjonen vurderes og gjennomføres etter nærmere undersøkelse, samt forbedring av konstruksjon og eventuelt overgang mellom tettesjikt og fasadestein.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bom og sprekkdannelser i fugene bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrengning, som kan føre til frostsprengning og ytterligere skader på terrassen.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av membranens utførelse, spesielt på sidene hvor membranen ikke er synlig, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig avrenning og tetting. Manglende eller feil utført membran og utilstrekkelig avrenning øker risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på fasadestein, løsning av stein og fuktskader i underliggende bygningsdeler.

Forbedring av overgang mellom tettesjikt og fasadestein bør vurderes for å redusere risikoen for ytterligere skader.



Sprekkdannelse i fuger



# Tilstandsrapport



Enkelte fuger er lokalt utbedret

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv er belagt med teppegulv. Skifer bruddheller i entré med kalibrert skifer i gang. Fliser i bod i 1. etasje. Enstavs eikegulv i kjeller, unntatt hovedsoverom og ett soverom. Ett soverom har eldre lakkert heltregulv, hovedsoverom har teppegulv.

Gulv av betong i teknisk rom, fliser på gulv og vegger i teknisk rom tilbygg med synlig membran/tettesjikt i gulv.

Vegger i loftet tømmer, trepanel, og kjeller har murvegger med beiset trepanel med glitter i tilbygg, pusset/malt utførelse og fasadestein.

Himlinger er kledd med trepanel, raftet med tømmeråser i stue/kjøkken/spisestue. Peisestue har bjelker med synlig lettpuss.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råte er registrert i loft i spisestue. Det er opplyst om tidligere lekkasje før renovering, og det er ikke registrert lekkasje etter at tiltak ble gjennomført. Omfanget av råte er ikke kjent, men det er synlig i endevenden på én stokk, og tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent. Eier opplyser at konstruksjonen ble undersøkt av fagkyndig, og at råteskadene ikke var omfattende eller medførte svekkelse av konstruksjonen. Etter utbedring av årsaken til fukten har materialet tørket ut.

Det er rennmerker i spisestuedelen etter tidligere kondens, som er utbedret. Ved fuktmåling ble det ikke registrert fuktutslag. Fuktskjolder er også observert i himling ved luke fra bod. Det var ikke fuktutslag ved måling, og skjoldene antas å stamme fra før taket ble renoveret.

Det er registrert fuktskjolder i overgang knute/hjørne på loft fra soverom. Ved fuktmåling ble det ikke registrert fuktutslag. Det må tas hensyn til at dette er en laftekonstruksjon plassert i et værhardt strøk, hvor jevnlig vedlikehold er avgjørende for å hindre fuktinnsig.

Det er registrert stedvis knirk i gulv, blant annet på soverom i 1. etasje.

Heltregulv på ett rom i kjeller har slitasje og er lagt flytende/løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner bør holdes under tilsyn, tiltaksbehov vurderes.

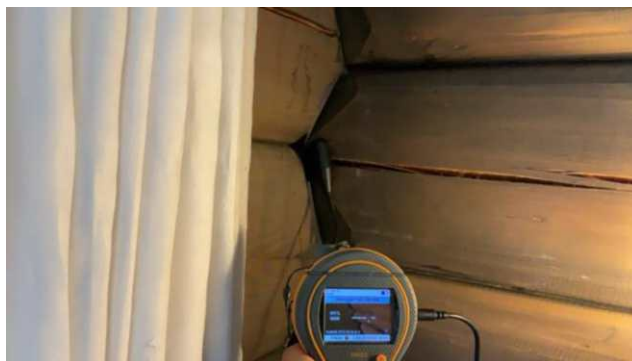
Bør vurderes tiltak av gulv med knirk og slitasje/løst på heltregulv.



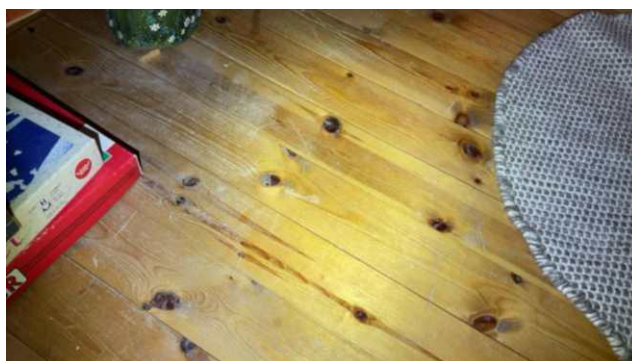
Råte i loft i spisestue, opplyst om tidligere lekkasje før renovering og ikke siden tiltak ble foretatt



Det er rennmerke i spisestuedel, tidligere kondens som er utbedret, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Det er registrert fuktskjolder i overgang knutte/hjørne på loft fra soverom, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag



Heltregulv på et rom i kjeller har slitasje

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller.  
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 10 mm avvik på 2,0 meter lengde som  
høyeste avvik og 15 mm i hele rommet.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe i to-løps i lettklinker, forblendet med naturstein innvendig i  
stue. Heldekkende pipebeslag i kobber.  
Plassmurt peis i stue og peisestue ettermontert innsats og peis er  
forblendet med naturstein i 1.etasje og malt og pusset utførelse i kjeller.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved begrenset inspeksjon ble det observert at røykrøret ser ut til å være  
et fleksirør med rørklemme. Det anbefales nærmere undersøkelse og  
dokumentasjon av utførelsen for å vurdere om dette er en  
tilfredsstillende løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelse og innhentes  
dokumentasjon på utførelsen av røykrøret for å sikre at løsningen er  
tilfredsstillende og i henhold til gjeldende forskrifter.



Type røykrør og utførelse bør undersøkes

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende  
konstruksjoner mot yttermur på oversiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fra badstuen er sittebenken fastmontert, noe som begrenser  
inspeksjonsmulighetene i hjørnet mot yttermurene. Det er synlig  
fuktopptrekk i overgangen til den innvendige kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for  
å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Ved overflatesøk med fuktmåler var det fuktutslag på yttermur og gulv  
mot grunn

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Fritidsboligen har tretrapp med teppe i trinn.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

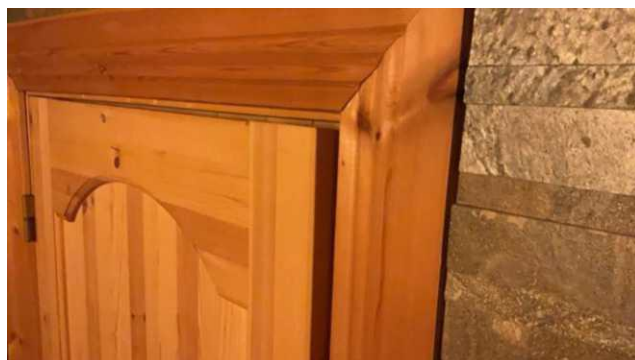
Innvendig har fritidsboligen heltredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Vrid dørblad som ikke lar seg lukke

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Plassbygde hyller i boder og garderobe ved hovedsoverom.  
Plassbygd skap på soverom i kjeller.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

### Generell



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bad er fra 2020. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Vegger er belagt med fliser og fasadestein.  
Himling er kledd med trepanel.

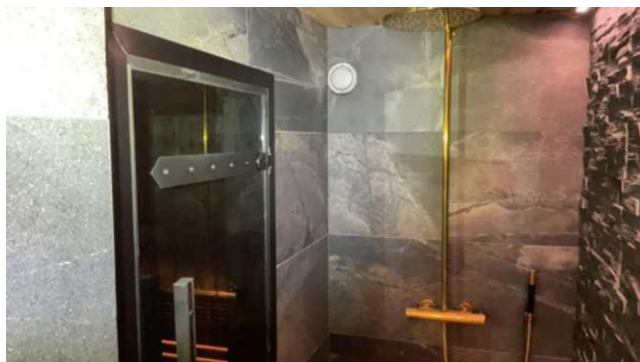
## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er montert glassdør mellom bad og badstuen, men utett overgang mot karm som er av treverk og bedre tetting av overgang bør foretas for å unngå oppfukning av denne.



Dør er plassert i våtsone



Selv om dør er av glass er det utettheter i overgang og ikke fuktbestandige materialer i karm

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, nedsenk i dusj med lokalt fall i dusj. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Det er slukrenne i dusjsonen og tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukristen på selve baderomsgulvet er i overgangen til gulvet tettet igjen, og det er kun foretatt begrenset inspeksjon av mulige sluk og tilstand på sluk. Det er ikke kjent om sluket er tilkoblet. Eier opplyser at dette er tettet med mineralull, da det ikke er i bruk. Det er ikke synlig membran på selve baderomsgulvet, og det kan derfor forekomme utetthet i våtrommet i denne delen. Fra dette sluket var det ikke synlig tettesjikt i overgang mellom sluk og gulv, eller overgang mot terskler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og innhentes dokumentasjon på utførelsen av sluk og tettesjikt, spesielt i overgangene mellom sluk og gulv samt mot terskler.

Manglende synlig membran og ukjent utførelse medfører økt risiko for utettheter i underliggende konstruksjoner.



Slukrist i selve baderomsgulvet er tiltettet, kan se ut som sluk under av ukjent om tilkoblet og ikke ibruk, det er denne delen heller ikke synlig membran



Fra rennesluk er det synlig tettesjikt av smøremembran under klemring

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Bad har montert klosett, dusj på vegg med armatur i kobber og dobbel servant med servantskål i stein med kraner i kobber.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og murkonstruksjoner.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom har laminatgulv, oppbrett og gulv med litexplater ved vaskemaskiner, vegger og himling er kledd med trepanel. Opplegg til vaskemaskin. Montert elektrisk avtrekksvifte.

Vaskerom er ikke oppført som våtrom da det er oppført med bygningsdeler som tåler fuktbelastning, ved vaskemaskin er det våtromsplater men ikke slutført og utettheter i overganger som mangler membran, det er ikke registrert sluk i rommet. Ved bruk som våtrom må rommet renoveres, ved videre bruk må avvik hensyntas.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

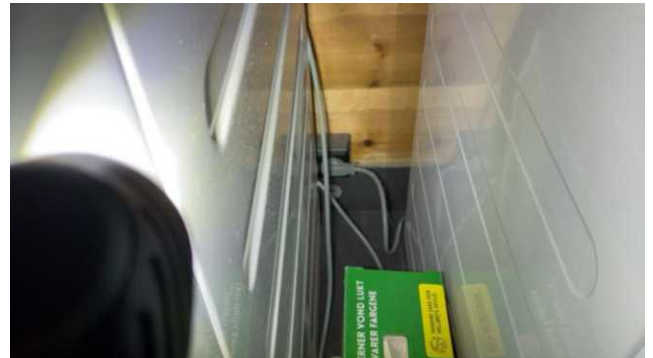
#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Konstruksjoner tåler ikke fuktbelastning ved vannsøl/lekkasjer



Våtromsplater er ikke slutført

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og murkonstruksjoner.

## KJELLER > BAD VED HOVEDSOVEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad er fra 2021. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## KJELLER > BAD VED HOVEDSOVEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er belagt med kalibrert skifer, mosaikk med kobber ved dusj armatur. Himling 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 vindu plassert i det som regnes som våtsone. Utførelse av overgang mellom tett sjikt og vindu er ikke kjent eller dokumentert. Vinduene har karm av malt treverk, noe som gir økt risiko for fuktskader over tid.

Det er registrert flassing av maling på taklister.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av overgang mellom tett sjikt og vindu for å sikre at løsningen er fuktbestandig. Vindu med karm av malt treverk i våtsone gir økt risiko for fuktskader, må holdes under tilsyn og vedlikehold er avgjørende for levetid. Flassing av maling på taklister og vurdere tiltak for å hindre videre forringelse.



Vinduer er plassert i våtsone, det er ikke dokumentert utførelse av tettesjikt i overgang og vinduer er av tre som over tid kan forårsake skade



Avflassing av lister

**KJELLER > BAD VED HOVEDSOVEROM**

## Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser, mosaikk med kobber i dusj. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, nedsenk i dusj og lokalt fall i dusj. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fall er utført med svakt fall på selve baderomsgulvet, nedsenk mot dusj under en cm og høydeforskjell fra terskel til sluk er 18 mm. Det kan sees med opprettet av membran mot terskel, men mangler stedvis. Løsning av fall er under krav i henhold til teknisk forskrift 17, og bør vurderes lokale tiltak som blant annet opprett ved terskel.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

- Andre tiltak:

Det bør vurderes lokale utbedringstiltak for å oppnå tilstrekkelig fall mot sluk, spesielt ved terskel og i dusjsonen.



Fall kontrollert med laser. Målt høyde på 5,3 cm ved terskel



Målt på 7,1cm ved sluk, høydeforskjell på 1,8 cm



Synlig oppbrett mot terskel, men ikke over hele

**KJELLER > BAD VED HOVEDSOVEROM**

## Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er slukrenne i dusjsonen og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 satt da det ikke er fremvist dokumentasjon på tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon som viser utførelse av tettesjikt må fremlegges for å lukke avvik.



# Tilstandsrapport



Fra sluk ble det registrert tettesjikt under klemring

## KJELLER > BAD VED HOVEDSOVEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad har montert servantkål av stein med kran av kobber og dusj på vegg med armatur i kobber  
Baderomsinnredning i folierte plater med skuffer, speil med tilhørende belysning.

## KJELLER > BAD VED HOVEDSOVEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, tilluft i dørterskel.

## KJELLER > BAD VED HOVEDSOVEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er montert flere kabler med stikkontakter og vannrør i vegg, noe som gjør hulltaking for risikabel. Det er ved åpning av veggboks til stikkontakt og fuktmaletaking med bruk av fuktarm bak trepanel, ikke fuktutslag.



Ved fuktmaletaking av vegg bak kledning var det ikke fuktutslag



Fuktmaletaking av kledning bak dusj var det ikke fuktutslag

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i massiv ask med over-og underskap og kjøkkenøy, granitt steinbenkeplate og oppvaskkum med kran av kobber. Integrerte hvitevarer med komfyr med komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.

Montert komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Ved overflatesøk gulv på kjøkken

### 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

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

## SPESIALROM

### KJELLER > BADSTUE

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Badstue har gulv i betong med trelem, vegger og himling er kledd med trepanel en vegg med fasadestein. Plassbygde sittebenker og el badstueovn. Glassdøt fra bad til badstue.

## KJELLER > TOALETTRUM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom har kalibrert skifer på gulv og vegger, mosaikkfliser på susterne. Montert servant og vegghengt klosett.

## 1.ETASJE > TOALETTRUM

## TG 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom har kalibrert skifer på gulv. vegger i laftet tømmer og trepanel i himling. Montert servant med klosett, servantskål i stein og kran i kobber.  
Baderomsinnredning i folierte plater i skuffer, speil med tilhørende belysning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), dels kobber. Det er besikket i rørskap plassert i teknisk rom ved hovedsoverom for tilbygg, ellers er det rør i rør med vannrør av plast og åpen fordelerstamme på teknisk rom.



Fordelerskap teknisk rom i tilbygg

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er ikke ventilasjon annet enn ved åpning av vindu i enkelte rom og klaffeventiler i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Hovedvannledning av pladt med stoppekran og vannmåler, montert varmekabel på vannrør. Teknisk rom i tilbygg har vannrør/tilførsel med lekkasjestoppeventil og stoppekran.

Fra teknisk rom er det montert utslagsvask med kran.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumper er plassert i begge etasjer fra stue og peisestue.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 242 liter plassert i teknisk rom.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i teknisk rom ved hovedsoverom.

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i entré med skifer bruddheller, toalettrom, bad og i kjeller, unntatt enkelte rom som bod, badstue og teknisk rom.

Utvendig stikkontakt på yttervegg og utebelysning på yttervegg i kobberslått, lysstolpe mellom hytte og gjestehytte/anneks.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser plassert i bod i kjeller. Fjernavleser er skiftet i 2017.

Foretatt elkontroll i 2021, ikke bemerket avvik.

Sikringsskap i tilbygg plassert i teknisk rom med automatsikringer og astrur.

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?

Nei

## 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

Det opplyses at begge pumpene kan ikke benyttes samtidig som følge av overbelastning, bør foretas gjennomgang av elektriker og tiltak med egen kurs etableres.

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



Sikringsskap tilbygg

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert, det er fremlagt dokumentasjon for tilbygg med byggegrube av utskiftende/drenerende steinmasser.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Det er ikke inspeksjonsmulighet til drenering, men det er synlig drengsplast stedvis og opplyst foretatt dreneringsarbeid på overside og langs gavlvegg med drenggrøft i 2021. Det er registrert utløpsrør av drenering nedenfor tilbygg.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Fundamentert med grunnmur av betong og lettklinker, støpt dekke av betong i kjeller. Utvendig forblendet med naturstein på hytte, fasadeskifer på tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke synlig tettesjikt fra terrassekonstruksjonen og ut med drenering i konstruksjonen, dette har ført til oppfukting av mur og videre løsnet fasadestein stedvis opplyser eier. Det er foretatt tiltak i front og videre undersøkelser og tiltak må foretas med avdekking av stein og tilfredsstillende løsning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas videre undersøkelser og nødvendige tiltak for å avdekke og utbedre manglende tettesjikt og drenering fra terrassekonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende drenering er oppfukting av mur, som kan føre til løsnet fasadestein, forringelse av konstruksjonen.



Bemerket sorekk i mur fra bod i kjeller



# Tilstandsrapport



Det er ikke synlig tettesjimt fra terrassekonstruksjonen og ut med drenering i konstruksjonen, dette har ført til oppfukning av mur og videre løsnet fasadestein



Foretatt tiltak i front

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av stein rundt på eiendommen og benyttet som kantstein, plassert trapp av stein fra hytte til gjestehytte/anneks.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomt er opparbeidet med gress/natureng rundt bebyggelse, asfaltert adkomst fra innkjørsel og til bebyggelse ellers naturtomt i skrående fjellterreng i snau fjell ca 1020 m.o.h.

Inngjerdet med skigard, port/grinder av smijern.

Forstøtningsmurer av steinmur, steintrapp fra hytte til anneks.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jmf Statens vegvesen sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under gulv-støysone, der støy må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må hensyntas.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Montert røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med usikre forekomster.

Trapp til kjeller.

Terrasse med trapp til terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Brannslukkerutstyr er over ti år.

Det er rømningsvei via vindu fra soverom i kjeller, men for å tilfredsstille krav om sikker rømning bør fast innredning eller trinn for adkomst vinduer etableres da disse er plassert over 1 m opp på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# Tilstandsrapport



Msneglende rekkverk på trapp

## GJESTEHYTTE/ANNEKS



**Byggeår**  
1930

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, opplyst oppgradert/tilbygd i etapper enkelte rom som 1960, 1985 og 2003

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                    |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | Modernisering | Skade som følge av lekkasje der kjøkkengulv ble berørt, skiftet gulv og stoppekran |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Mose på torv og manglende vedlikehold

### TG 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Montert tretakrenner med kjettingnedløp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretakrennene er preget av elde og slitasje, og det må påregnes utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tretakrennene bør skiftes ut for å unngå lekkasjer og følgeskader på fasade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Takrenner er reget av elde

### TG 3 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Kan sees råteskader i veggkonstruksjon under kledning som er montert i ettertid



Betydelig kvaeutslag og sortheter, medvirkende årsak er type overflatebehandling

## **TG 3** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med sperrer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er ikke inspisert da den er lukket og det ikke er tilgang til inspeksjon. Basert på referansenivå og alder bør takkonstruksjonen vurderes for renovering i forbindelse med takskifte. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen som følge av setninger i bygningen, spesielt ved takoverbygget. På takoverbygget er det registrert råte i en søyle, som må utbedres. Søyle bør fundamenteres med lik fundament/grunnforhold som yttermurer, da bevegelser kan forekomme.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen bør vurderes nærmere av fagperson, og det anbefales å åpne konstruksjonen for inspeksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Råteskadet søyle må utbedres og fundamenteres med tilsvarende fundament/grunnforhold som yttermurene for å hindre videre bevegelser og skader på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Råte i søyle



Skjevheter i takkonstruksjonen

## **TG 3** Vinduer

### Beskrivelse

Koblede trevinduer med 1+-lags glass sprosser i ytre ramme. Enkelte trevinduer med -lags isolerglass fra 2007.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har tydelige tegn på alder og slitasje, inkludert sprekker i enkelte glass. Det anbefales utskifting av vinduene i sin helhet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med sprekker i glass, tydelige tegn på alder og slitasje må skiftes ut for å unngå varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende utskifting kan føre til ytterligere forringelse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Sprekk i glass



Slitt og vedlikeholdetterslep



Preget av elde

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører av tre, adkomst til vindfang, bod og stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør til stue har slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdører bør utbedres eller justeres for å sikre tetthet mellom dørblad og karm, slik at kald trekk unngås.

Konsekvensen av manglende utbedring er luftlekkasje i overgang og videre forringelse av bygningdel.



Utettheter overgang karm og dør blad



Slitasje

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot vestlig retning på 19 kvm. Steiner på terreng og bjelkelag belagt med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

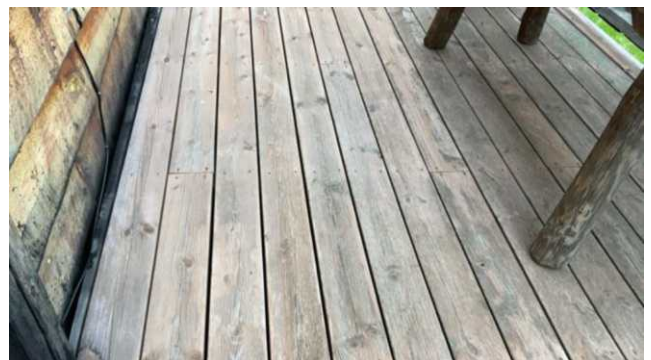
Terrassen viser tegn til slitasje og har behov for vedlikehold. Det er registrert sprekker i fugene og ujevnheter mellom steinene på grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold av terrassen, inkludert utbedring av sprekker i fugene og grunnforhold.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusert levetid på terrassen.



Vedlikeholdsbehov



# Tilstandsrapport



Steiner er løse og med sprekk i fuger



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser i vindfang og bad, ellers heltregulv. Gulv i kjøkken er skiftet.  
Vegger er kledd med trepanel.  
Himlinger er kledd med trepanel.

Dekormaling på enkelte overflater i opprinnelig del.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser i vindfang.  
Det er stedvis knirk i gulv og slitasje på gulv.

Det er spor etter aktivitet fra mus og skadedyr. Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak. Tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent.

Utvendig bod har enkle konstruksjoner, gulv av terrassebord, samt registrert gjenstående arbeid og ufagmessig utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres bom i fliser i vindfang for å unngå at fliser løsner eller får skader over tid.

Knirk i gulv bør utbedres.

Det anbefales nærmere undersøkelse av spor etter mus og skadedyr, samt eventuelle tiltak for å hindre videre aktivitet. Ukjent tilstand i lukkede konstruksjoner gir økt risiko for skjulte skader.

I utvendig bod er det registrert gjenstående arbeid og ufagmessig utførelse.

Tiltak av avvik bør foretas og vurderes for å unngå videre forringelse av bygningsdeler.



Bom i fliser



Slitasje på gulvoverflate

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulvkonstruksjon 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 12 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

# Tilstandsrapport

- 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.

## **TG 3** Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe i lettklinker.

Montert vedovn i stue med ubrennbar plate på gulv under vedovn og brannmur firblendet med naturstein.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Pipe er innkledd, avdekking og tilsyn, samt avstand til brennbart materiale bør avklares. Fra sotluke i skap er brennbart materiale for nært. Det er sprekker i brannmur og pipe over tak, manglende tilstrekkelig pipebeslag

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres avdekking av pipe, tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale for å redusere brannrisiko.

Sprekker i brannmur og pipe over tak, samt manglende pipebeslag, bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales kontroll av pipe og ildsted av det lokale branntilsyn eller feiervesen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sprei brannmur



Brennbart materiale er for nært



Sprekker i pipe over tak

## **TG IU** Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

## **TG 3** Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Badet har fliser på gulvet med sokkelflis opp mot vegg. Veggene er kledd med trepanel og fliser i dusjonen. Himlingen er kledd med trepanel. Det er montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdør/-vegg. Baderomsinnredningen består av folierte plater og heltre fronter, samt speil med tilhørende belysning.

På bakgrunn av tilstand, levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimat er satt for full renovering av rommet, inkludert nytt tettesjikt.

Det er registrert betydelige avvik i våtrommet, blant annet manglende fall, manglende tette innslik og membran, samt manglende åpning til dusj der lekkasjevann ikke renner fritt til sluk. Fliser i dusjonen har sprekker og bom, noe som tyder på fuktskader i konstruksjonen. Badet må renoveres i sin helhet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Fra sluk er det ikke tette overgang gulv og trolig mangler på baderom i sin helhet



Sprekker og bom i fliser i dusj noe som tyder på skader i konstruksjonen

**1. ETASJE > BAD**

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i heltre og malte fronter med over-og underskap, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

#### Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.



Slitasje på benkeplater

**1. ETASJE > KJØKKEN**

#### Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark, alder på ventilator må hensyntas uavhengig av tilstandsgrad satt etter funksjonalitet på befaring.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Hovedvannledning av plast med stoppekran og varmekabel.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

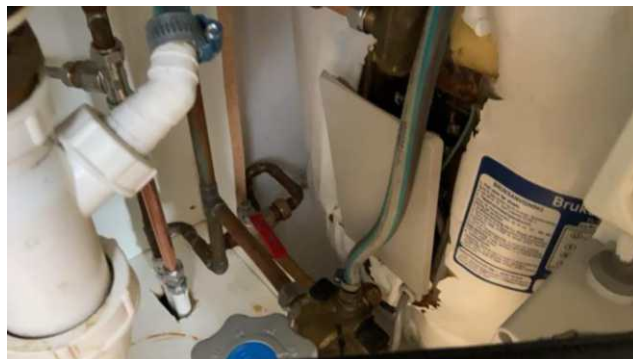
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 1992 plassert i kjøkkenbenk.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Åpent deksel med strømførende ledninger

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler i vindfang og bad.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skap på soverom.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja



# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja Som følge av alder**

## Generell kommentar

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



Sikringsskap, kursfortegnelse bør oppdateres

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Drensplast på overside, ukjent drenering ellers.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Fundamentert med grunnmur av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fundamentert på terreng som var vanlig på oppføringstidspunkt. Dette er en risikokonstruksjon med henhold fuktpåkjenninger og bevegelser fra tele/setninger fra grunn, som er årsaksammenheng med registrert skjevhet i hytta.

Inspeksjon av grunnmur i sin helhet var ikke mulig å inspisere pga nedfylte masser rundt mur, men ved dreneringsarbeid vil mur avdekkes og kontroll av mur anbefales der tiltak vurderes.

Alder på bygningsdel kombinert med fuktpåkjenning over tid har innvirkning av levetid på grunnmur, må hensyntas.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre grunnmur, for å avdekke og forebygge eventuelle skader som følge av fukt, tele eller setninger.

Risikoen ved dagens løsning er økt fare for skjevheter, redusert levetid av konstruksjonen.

# Bygninger på eiendommen

## Stabbur



### Anvendelse

#### Byggeår

1983

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier og byggetegning.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

### Beskrivelse

Stabbur med soverom.

Fundamentert med steinmur. (nyetablert) Oppført i 5" laftet tømmer. Saltakkonstruksjon med sperrer og åser, tekket med knotteplast.

Koblet trevindu med 1+1-lags glass fra byggeår og et vindu i malt tre med 2-lags isolerglass fra 2020.

Ytterdør i staldør av tre. Plassbygde senger og garderobeskap .

Innvendig gulv er belagt med heltregulv, vegger i laftet tømmer og himling kledd med trepanel raustet med tømmeråser.

Det er registrert avvik på bygning som er fratrukket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                          |
|------|---------------|----------------------------------------------------------|
| 2021 | Modernisering | Bygningen er flyttet lenger opp på tunet med ny grunnmur |
|------|---------------|----------------------------------------------------------|

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1978

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra byggetegning, gammel bygning fra 1879 og som er flyttet til eiendommen i 1980 med ny grunnmur og takteking.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

### Beskrivelse

Garasje med garasjerom benyttet til lagerplass.

Oppført i eldre laftet tømmer som er flyttet til eiendommen, satt på grunnmurer og støpt dekke av betong. Saltakkkonstruksjon med åser, tekket med torv over knotteplast. Plassbygd sidehengslet port.

Det er registrert avvik på bygning som er fratrasket i teknisk verdi, for ytterligere vurdering bør det foretas tilstandsvurdering.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

271 m<sup>2</sup>/267 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* 2 Gang, 2 Bad, Badstue, Vaskerom, 2 Teknisk rom, 6 Soverom, 2 Bod, Peisstue, Garderobe, 2 Toalettrom, Entré, Stue/kjøkken

*Gjestehytte/anneks:* Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Vindfang, Bad, Bod

*Andre bygg:* Stabbur, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 31 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 11 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 13 400 000

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

**11 750 000**

### Konklusjon markedsverdi

**11 750 000**

### 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 Røyskattvegen 9 ,2953 BEITOSTØLEN<br>322 m² 2007 7 sov  | 11-10-2021 | 29 500 000 | <b>28 000 000</b> |           | 28 000 000 | <b>86 957</b> |
| 2 Røyskattvegen 16 ,2953 BEITOSTØLEN<br>143 m² 2004 4 sov | 21-08-2022 | 9 000 000  | <b>9 400 000</b>  |           | 9 400 000  | <b>65 734</b> |
| 3 Garlislette 20 ,2953 BEITOSTØLEN<br>223 m² 2022 4 sov   |            | 14 900 000 |                   |           |            | <b>64 783</b> |
| 4 Garlislette 17 ,2953 BEITOSTØLEN<br>111 m² 2005 3 sov   | 09-10-2025 | 7 800 000  | <b>7 500 000</b>  |           | 7 500 000  | <b>64 103</b> |
| 5 Myrullvegen 1 ,2953 BEITOSTØLEN<br>190 m² 2019 4 sov    | 07-03-2023 | 12 000 000 | <b>12 050 000</b> |           | 12 050 000 | <b>63 421</b> |
| 6 Garlislette 8 ,2953 BEITOSTØLEN<br>131 m² 2005 4 sov    | 11-10-2022 | 8 500 000  | <b>7 600 000</b>  |           | 7 600 000  | <b>58 015</b> |
| 7 Mogopvegen 13 ,2953 BEITOSTØLEN<br>195 m² 2021 5 sov    | 31-10-2024 | 13 900 000 | <b>13 000 000</b> |           | 13 000 000 | <b>55 085</b> |
| 8 Lomhundvegen 19 ,2953 BEITOSTØLEN<br>160 m² 2004 5 sov  | 06-10-2025 | 11 250 000 | <b>10 300 000</b> |           | 10 300 000 | <b>53 368</b> |

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter (fakturert i 2025)  | Kr.        | 44 140        |
| Forsikring (stipulert)                 | Kr.        | 10 000        |
| Forsikring (stipulert)                 | Kr.        | 10 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>64 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                           |            |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 9 500 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 790 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>7 700 000</b> |

### Stabbur

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 210 000        |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 80 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - Stabbur</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>130 000</b> |

### Garasje

|                                                                                                           |            |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 170 000       |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 90 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>80 000</b> |

### Gjestehytte/anneks

|                                                                                                           |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                          | Kr.        | 2 100 000      |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 600 000    |
| <b>Sum teknisk verdi - Gjestehytte/anneks</b>                                                             | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 8 410 000**

## 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. | 4 000 000   |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr. | + 1 000 000 |

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 5 000 000**

#### 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

|                                                                                        |            |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>13 400 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|

# 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

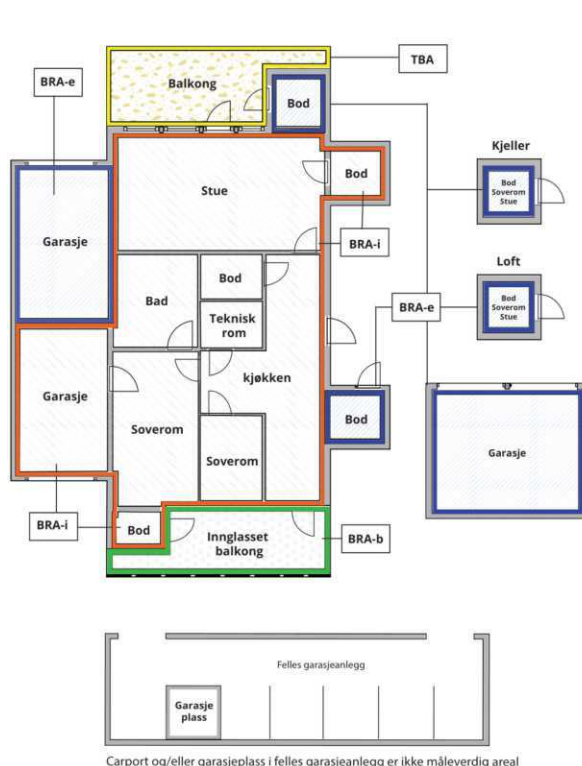
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        | 120                           |                             |                            | 120 | 6                               |
| 1.etasje       | 96                            |                             |                            | 96  | 37                              |
| <b>SUM</b>     | <b>216</b>                    |                             |                            |     | <b>43</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>216</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller  | Gang, bad, badstue, vaskerom, teknisk rom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, peisstue, soverom 4, garderobe, teknisk rom ved hovedsoverom, bad ved hovedsoverom, toalettrom |                             |                            |
| 1.etasje | Entré/gang, bod, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, stue/kjøkken/spisestue                                                                                                 |                             |                            |

### 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 det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er avvik fra byggetegning dette omhandler:

- Tilbygd/innbygd inngangsparti 1.etasje som ikke er kjent omsøkt, det er da avvik i fasade og areal.

- Det er avvik i bruk og rominndeling i opprinnelig del av kjeller der teknisk rom, deler av bad, og vaskerom er omsøkt med annen bruk.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

## Stabbur

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>14</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>14</b>                     |                             |                            |     |                                 |



## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Soverom                     |                            |

### 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, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Foreligger byggetegning foreligger datert 1983.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       |                               | 17                          |                            | 17  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>17</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>17</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Garasje                     |                            |

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet, målt til 17,48 kvm og medtatt 17 kvm i arealoppsett.  
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Foreligger byggetegning datert 1978.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

## Gjestehytte/anneks

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       | 51                            | 4                           |                            | 55  | 19                              |
| <b>SUM</b>     | <b>51</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>19</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>55</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal<br>(BRA-i)                       | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|----------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1.etasje | Stue, kjøkken, soverom, soverom 2,<br>vindfang, bad | Bod                            |                               |

### Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Ifølge Øystre Slidre kommune foreligger det ikke tegninger. Normalt foreligger det ikke tegninger i kommunens byggesaksarkiv på bygninger av denne type/alder.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 19.6.2026 | Stian Hamre-Hagen       | Takstingeniør |
|           | Henry Ringvold          | Kunde         |
|           | Siv M Tourunen Ringvold | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune            | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                                                                                        | Eieforhold |
|--------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3453 ØYSTRE SLIDRE | 3    | 54   |      | 0    | 3806.4 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Eiet       |

### Adresse

Bygdinvegen 4099

### Hjemmelshaver

Ringvold Siv Marion Tourunen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Beitostølen ved Garli i Øystre Slidre kommune. Familie vennlig område med kort avstand/gangavstand med gangvei til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter. Fritidsboligen ligger sør/vestvendt har gode solforhold og flott utsikt mot bla. Slettefjell, Mugnetind og Bitihorn mm. I området er det også tur og skimuligheter, fritidstilbud i umiddelbar nærhet. Kort avstand til alpinbakke i Beitostølen skisenter og langrennstadion med preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

### Adkomstvei

Adkomst fra helårsvei med asfaltert adkomst fra avkjørsel, asfaltert innkjørsel og parkering ved hytta.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen for Stakkstølie Nord, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

### Om tomten

Tomt er opparbeidet med gress/natureng rundt bebyggelse, asfaltert adkomst fra innkjørsel og til bebyggelse ellers naturtomt i skrående fjellterreng i snaufjell ca 1020 m.o.h.

Inngjerdet med skigard, port/grinder av smijern.

Forstøtningsmur av steinmur, steintrapp fra hytte til anneks.

### Tinglyste/andre forhold

I henhold til reguleringsplanen er det kun tillatt med tre bygg på eiendommen, denne eiendommen har fire bygg. Ikke kjent at det foreligger dispensasjon og manglende tillatelse kan medføre krav om fjerning og eventuelle sanksjoner fra kommunen.

Garasjen er plassert nært veien/Fv51, krav om riving/flytting av denne kan kreves ved utvidelse av veien.

I henhold til reguleringsplanen er gjerde ikke tillatt. Det er ikke opplyst om at det foreligger dispensasjon om gjerde. Det bør innhentes nødvendige tillatelser eller søkes dispensasjon for eksisterende gjerde i henhold til reguleringsplanen. Manglende tillatelse kan medføre krav om fjerning av gjerdet og eventuelle sanksjoner fra kommunen.

Arbeidene som er gjort på eiendommen er med egeninnsats og håndverkere, det er ikke fremlagt dokumentasjon da det ikke foreligger ifølge eier og må hensyntas. Det foreligger dokumentasjon av elanlegg på boligmappe.

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    | 25.06.2026 |                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 25.06.2026 |                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse     |            |                                                           | Fremvist    |       | Nei     |
| Eier                 |            | Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no          | 07.05.2026 | Matrikelopplysninger                                      | Innhentet   |       | Nei     |
| Situasjonskart       | 25.06.2026 | Kommunekart                                               | Innhentet   |       | Nei     |
| Tegninger            |            | Innhentet fra kommunen                                    | Innhentet   |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 26.06.2026 |           |
| 2       | 05.09.2026 |           |
| 3       | 21.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 sokkeetasje) 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. ringing).

- 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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

## 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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

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

• 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."

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UO7015>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Data uthentet: 18.09.2026 kl. 11:50

Grunneiendom: Gnr: 3 Bnr: 54

Oppdatert per: 18.09.2026 kl. 11:50

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.

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1348095-1/200

12.11.2019 21:00

**HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5.250.000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

Ringvold Siv M Tourunen

F.NR: 290973\*\*\*\*\*

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Pengeheftelser

2025/228255-1/200

27.02.2025 11:27

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: 1

PANTHAVER: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988738387

PANTHAVER: SPAREBANK 1 ØSTLANDET

ORG.NR: 920426530

ELEKTRONISK INNSENDT

### Servitutter

#### Servitutter i eiendomsrett

1956/178-1/21

06.02.1956

**BESTEMMELSE OM VEG**

Vegvesenets betingelser vedtatt

1966/4018-37/21

22.11.1966

**ERKLÆRING/AVTALE**

BESTEMMELSER OM VANNRETT

Rettighetshaver: GNR 3 BNR 160

OVERFØRT FRA: KNR:0544 GNR:3 BNR:177

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/2204-1/21

25.05.1981

**BEST OM GARASJE/PARKERING**

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

1984/3541-2/21

29.08.1984

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:3453 GNR:3 BNR:18

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

### GRUNNDATA

1951/1374-1/21

03.08.1951

**REGISTRERING AV GRUNN**

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3453 GNR:3 BNR:18

1994/597-1/21

**GRENSEJUSTERING**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken



Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Data uthentet: 18.09.2026 kl. 11:50

Grunneiendom: Gnr: 3 Bnr: 54

Oppdatert per: 18.09.2026 kl. 11:50

01.02.1994

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1994/597-2/21**

**MÅLEBREV**

01.02.1994

3.805 M2

**1994/598-1/21**

**SAMMENSLÅING**

01.02.1994

DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: KNR:0544 GNR:3 BNR:177

DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: KNR:0544 GNR:3 BNR:347

**2020/1816753-1/200**

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

01.01.2020 00:00

TIDLIGERE: KNR:0544 GNR:3 BNR:54

## **RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER**

Rettigheter på 3453-3/18, 3453-3/1180, 3453-3/1365, 3453-3/1368

### **Pengeheftelser**

### **Servitutter**

#### **Servitutter i eiendomsrett**

**1984/3541-1/21**

**BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

29.08.1984

RETTIGHETSHAVER: KNR:3453 GNR:3 BNR:54

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold  
til Bygningsloven

Gjelder denne registerenheten med flere

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



## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|              |                         |             |             |
|--------------|-------------------------|-------------|-------------|
| Meglerfirma  | PrivatMegleren Valdres  | Oppdragsnr. | 71260059    |
| Adresse      | Bygdinvegen 4099        |             |             |
| Postnr.      | 2953                    | Sted        | BEITOSTØLEN |
| Selgers navn | Siv M Tourunen Ringvold |             |             |

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

##### Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

##### Polise/avtalenr.:

##### Hvor lenge har du eid eiendommen?:

##### Når kjøpte du eiendommen?

### Våtrom

#### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

##### Beskrivelse:

Initialer selger:  
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Ved takst 19.06.2026, så mener takstmann at i sluket i dusjen så mangler det noe smøremembran over dusjmembran og at han ikke ser membran i sluke inne på badet.

## 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Restaurert badet

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

- ☒ Nei ☐ Ja

### Forklar

Steinspesialisten Tvetabru, Thonny Støvland - rørlegger, Thomas Bjørke AS - rørlegger, Christiania Utemiljø AS, byggmester.

## 3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt nytt gulv oppå gammelt gulv. Ny varmekabel i mellom med smøremembran og flislim/sparkel.

## 4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk i dusjnisje

## 5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Rehabilitering

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

- ☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Epost med vedlegg

## Vann/Avløp/Rør

Initialer selger:  
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☒ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

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

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

Nytt utvendig VA-anlegg.

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Tegning

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☒ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

På anneks og stabbur så er både tak og takrenner dårlige, men takene er tette

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

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

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

Nytt tak i 2021 på hovedhytta.

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:  
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Forklar:**

Christiania utemiljø AS og Land Blikkenslager AS

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☒ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

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

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

Skiftet alle vinduer i 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Christiania utemiljø AS

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt opp ny drenering på gårdsplass og langs dien av hytte i forbindelse med nytt tilbygg

Initialer selger:  
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokka Entreprenør AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Totalrestaurering av kjeller og nytt tilbygg.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Loft

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rehabilitering av elektrisk anlegg i 2020

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Allerede vedlagt

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

Initialer selger:  
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

**Av hvem?:**

Griug

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

**Oljetank**

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

**Offentlige godkjenninger og utleiedel**

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

**Skadedyr/Sopp/Mugg**

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:  
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☒ Ja

**Oppgi type rapport:**

Takst, ble befart 19.06.2026

**Er forholdet utbedret?**

nei

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

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Ferdigattest for tilbygg fra 2025

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Det er flere forslag om endringer i vedtatt reguleringsplan.

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Initialer selger:  
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☒ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☒ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:  
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.09.2026

Signert av Siv M Tourunen Ringvold



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                       |                 |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|
|  <b>Øystre Slidre<br/>kommune</b><br>Næring plan og byggesak                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Ferdigattest</b><br>Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. |                                                                                                                                     |                       |                 |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | JpID: 25/6195                                                                                                                                                |                                                                                                                                     |                       |                 |                    |
| Tiltakshavar:<br>Siv Marion T. Ringvold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                       |                 |                    |
| <b>FERDIGATTEST ER GJEVE FOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                       |                 |                    |
| <b>Adresse :</b><br>Bygdinvegen 4099, 2953 Beitostølen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                              | <b>Gardsnr.</b><br>3                                                                                                                | <b>Bruksnr.</b><br>54 | <b>Festenr.</b> | <b>Seksjonsnr.</b> |
| Type tiltak/bygning<br><br>Tilbygg til fritidsbustad, ref. delegert sak 95/20                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                       |                 |                    |
| <b>Vedtaksdato</b><br>12.06.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Saksnr</b><br>176/25                                                                                                                                      |                                                                                                                                     |                       |                 |                    |
| <b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                              | 10.06.2025                                                                                                                          |                       |                 |                    |
| Bygningen/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf Pbl §20-4).                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                       |                 |                    |
| <b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest med vedlegg</li> <li>- Det er ikkje gjeve opplysningar om endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.</li> </ul> |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |                       |                 |                    |
| <b>Stad</b><br>Heggnes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Dato</b><br>12.06.2025                                                                                                                                    | <b>Underskrift</b><br>Tore Østlund<br><i>Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.</i> |                       |                 |                    |

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Teknisk avdeling  
v/Tore Østlund



Vedr: Redegjørelse av eksisterende areal, G.nr: 3 – B.nr:54 – Bygdivegen 4099.

## Redegjørelse med bekreftelse av arealer og utførte tiltak vedr. rømning

### Redegjørelse:

#### **Historikk:**

Det ble i 1980 søkt om byggetillatelse på en-1 frittstående hytte over to plan – kjeller og 1.etg. Byggeåret er en opplysning fra eier, hvor han bla henviser til ett eget tegningssett, datert 16/8-1978 av arkitekt Gunnar Eide.

På dette grunnlaget ble da hytten bygd, og tegninger ble fulgt vedr. arealer/størrelse mm.

Hytten er del av ett tun med flere påstående bygninger, og det ble i forbindelse med dette foretatt befarings av kommunens representant/kommuneingeniør vedr. plassering av hytten i terrenget, avstand til øvrig bebyggelse mm. Det ble da samme tidspunkt forevist tegninger av hytten til kommuneingeniør, som igjen ihht eier godkjente disse.

#### **Salg:**

Sommeren 2018 ble det foretatt besiktigelse av eiendommen i forbindelse med avhending/salg. Som grunnlag for salgsprosessen ble det da utarbeidet en tilstandsrapport, som også tilsier at det skal sjekkes lovlighet av påstående bygninger jfr. gitt byggetillatelse, om bygninger er ihht forskrifter mm.

En gjennomgang av kommunale saksmapper, kunne ikke oppdrive tegningsgrunnlag som samsvarte med det som er bygd.

Videre ble det ved gjennomgangen påvist å være manglende rømningsveier fra soverom i hovedbyggets kjellerplan.

#### **Tiltak:**

For å imøtekomme de påpekte forholdene, er det utarbeidet ett skissebasert tegningssett av hyttens planløsninger – 1.etg og kjellerplan.

Det ble da sommeren 2018 satt inn 3 stk nye vinduer – ett på hvert soverom i kjellerplanet, for å imøtekomme kravet til rømningsveier.

#### **Reguleringsbestemmelser:**

Eiendommen ligger inn under:

- Stakkstølie Nord, Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato: 22.6.2000

REGULERINGSFØRESEGNEN STAKKSTØLIE NORD- B 45, Vedteke i formannskapet i sak 51/15 den 10.09.2015.

Det anbefales at inntresenter setter seg inn i de regulerte forhold, da det for denne tomten er begrensninger på byggehøyder.

- Det skal merkes at bebyggelsen var å betrakte som eksisterende når gjeldende reguleringsplan ble godkjent.

**Bekreftelse****Areal:**

Det kan ut fra vedlagte skisser, bekreftes at hytten har de arealer som disse skissene viser, og som i sin tid ble forevist kommuneingeniør på byggeplass ved plassering av bygget.

Arealavviket på de tegninger som kommunen innehar og de som nå ligger ved denne saken, er samlet 38 kvm BTA og 34 kvm BRA.

Disse arealene er fortrinnsvis i kjellerplanet og vil ikke påvirke hyttens visuelle fremståelse.

Arealene innehar da ordinære funksjoner – rom for varig opphold samt rom med sekundære funksjoner.

De vedlagte skisser blir da å se på som reviderte tegninger og bes legges inn på byggesaken.

**Rømningsvinduer:**

Videre kan det bekreftes å være satt inn vinduer av riktig størrelse ihht krav i teknisk forskrift.

Vinduene er da satt inn på de tre-3 rommene som blir benyttet som soverom. Det kan samtidig bekreftes at adkomst og tilgangen til vinduene ved en rømningssituasjon er ihht gitte forutsetninger i forskriften – *se understående forskriftskrav*.

Det vises her til at det på to av rommene er senger som ihht rommets planløsning, står meget hensiktsmessig plassert og som automatisk vil være del av rømningsveien.

På kombinasjonsrommet – soverom/omkladning, er det montert veggfast trinn som kan vippes ned og benyttes når man skal stige opp og ut vinduet.

Ett av vinduene er med overbygd tak/skråtak for å hindre snøinndrev i å legge seg foran vinduet og hindre fri rømning.

**Ref: Boliger – risikoklasse 4**

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu.

**52 Brystningshøyde**

Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn maks 1,0 m over gulvet med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. En løsning kan være benk e.l. som er fast montert under vinduet og som gjør at det blir enkelt og trygt å komme opp til vinduet. Slike tiltak må beskrives i FDV-dokumentasjonen for å sikre at funksjonen opprettholdes over tid.

**54 Minimumsmål**

Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m, se fig. 54.

**Vedlegg:**

- Tegninger/planskisser

Røn 10.01.2019

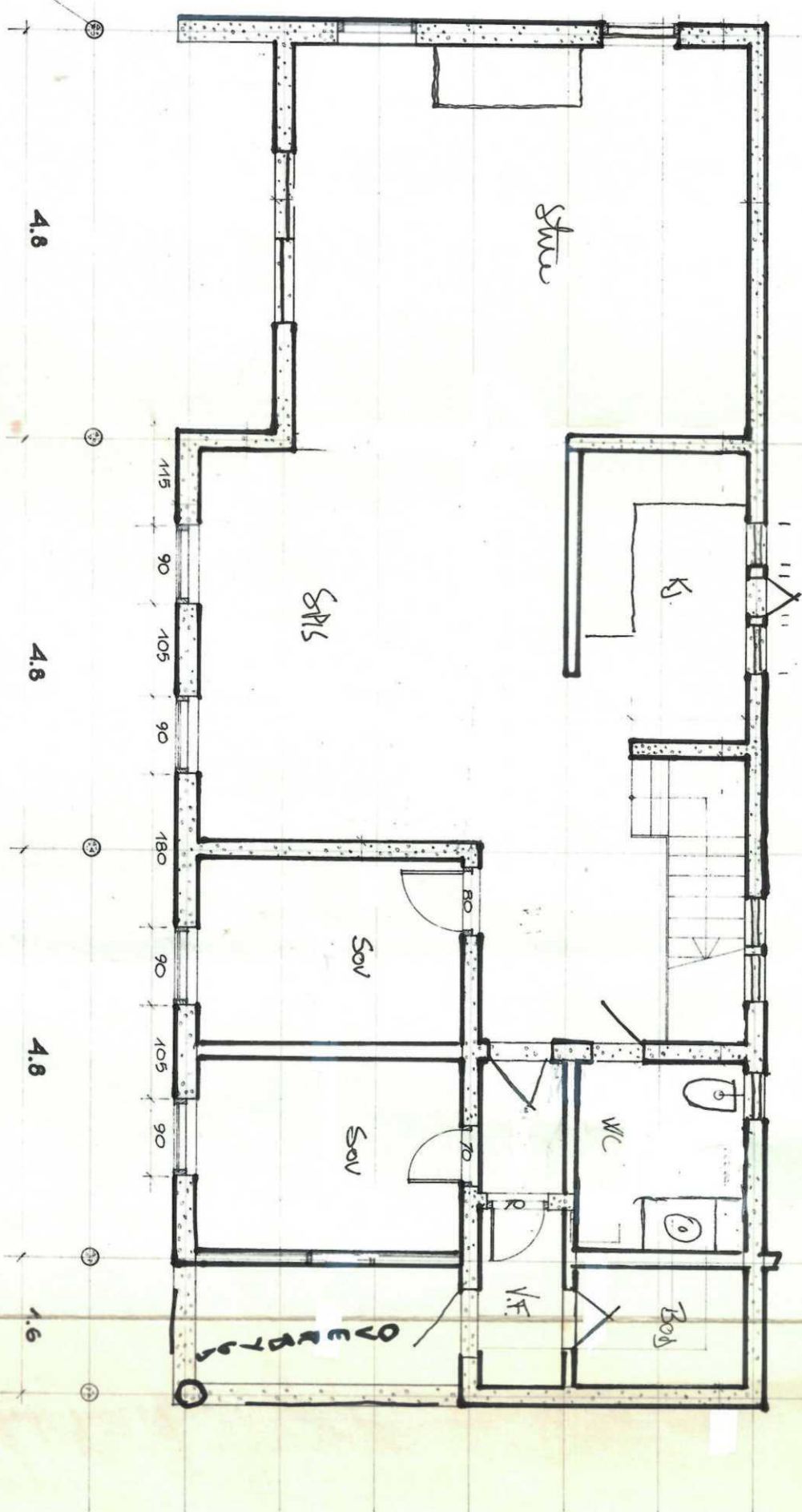


**Takstkontoret Valdres AS**

Gudbrand Sælid

INTER. TIL SØYLER  
m, FROSTFRITT

f. 05



HUS PÅ GAR

KJELLERPLAN 06 D

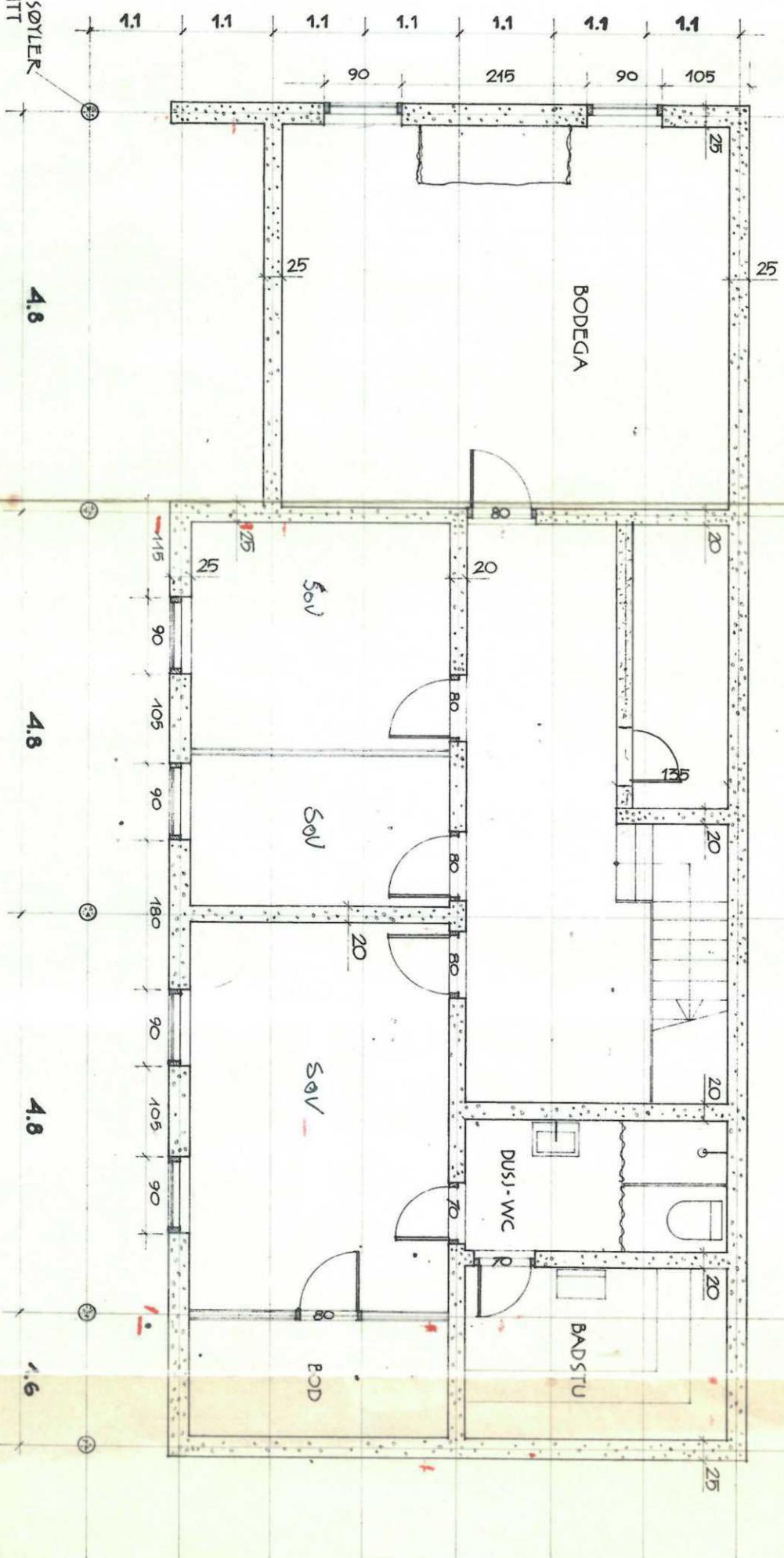
MÅL 150,1:20,14

DATO: 16.8.78

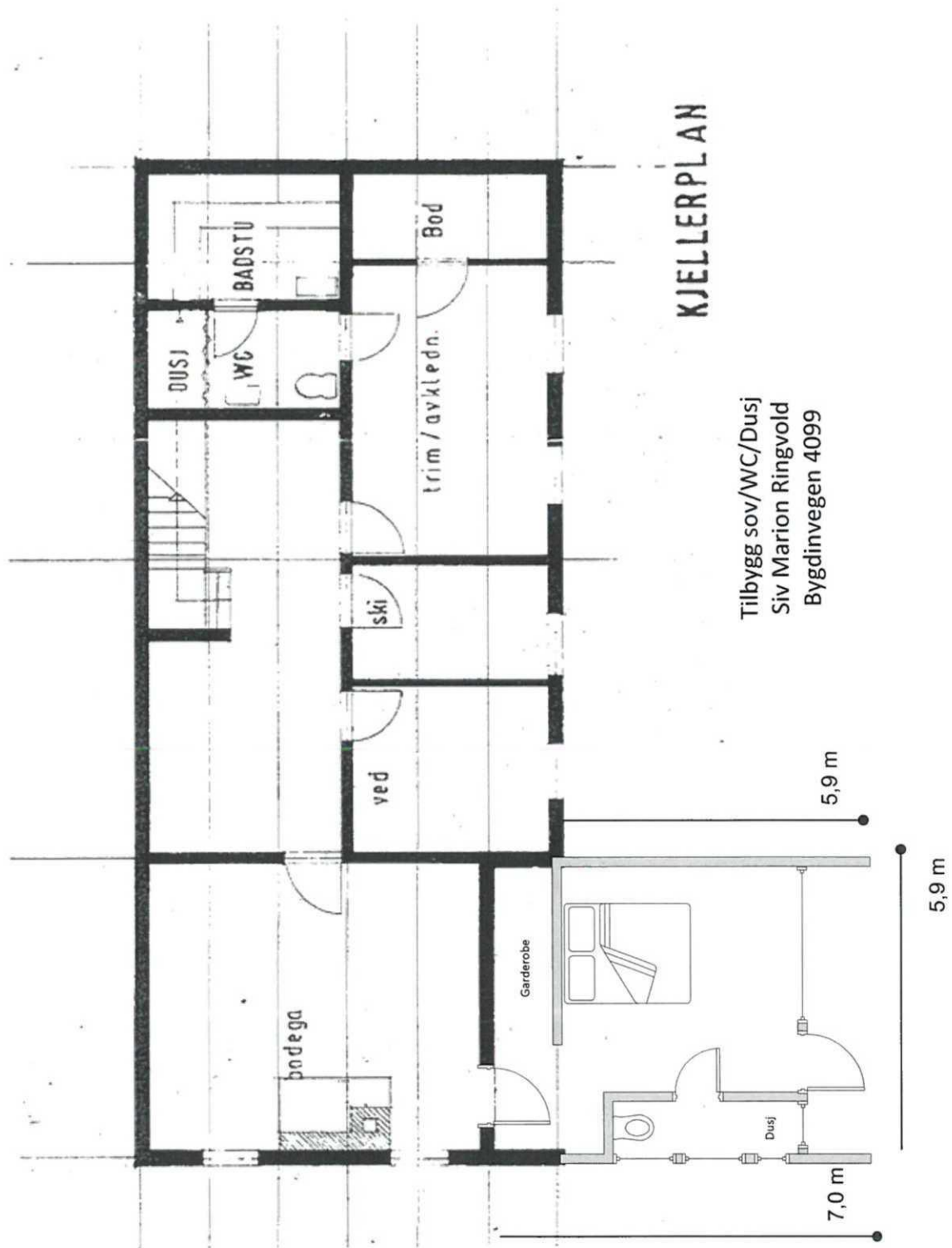
11-12-53

INTER TIL SØYLER  
2m, FROSTFRITT

Kjeller







# KJELLERPLAN

Tilbygg sov/WC/Dusj  
Siv Marion Ringvold  
Bygdivegen 4099



## Delegert Sak

| Saksnr. | Utval                                |
|---------|--------------------------------------|
| 95/20   | Rådmannen v/ næring plan og byggesak |

### 3/54 Ringvold - Tilbygg til fritidsbustad. Garli

#### Utskrift til:

Siv Marion T. Ringvold, Nordsinni 151, 2870 Dokka  
Henry T Ringvold

#### Vedlegg til søknaden:

1. Søknad om byggeløyve, motteken 05.05.20
2. Situasjonsskisse med utomhusplan
3. Nabovarsling.
4. Søknad om personleg ansvarsrett for sjølvbygger.
5. Gjennomføringsplan
6. Teikningar.

#### Saksopplysningar:

Heimelshavar har sendt inn søknad om tiltak utan ansvarsrett  
Søknaden gjeld oppføring av tilbygg til fritidsbustad på gnr. 3, bnr. 54 i Stakkstølie Nord.  
Tilbygget har eit BYA (bebygd areal) på om lag 34,8 m<sup>2</sup>, og eit BRA (bruksareal) på om lag 25 m<sup>2</sup>. Tiltaket er utviding av eksisterande underetasje med terrasse oppå. Det blir synleg fasade i full høgd mot sør-vest, og noko ned fylling på sidene. Det er teikna inn nye steinmurar for å utnytte tomta betre. Eksisterande stabbur skal flyttast mot nord-aust  
Eigedomen er ikkje kopla til kommunalt vatn og avløp. Det vert det no krav om i samband med byggesak.

Samla bruksareal er grunnlaget for tilkoplingsavgifta. Tomta er på 3805 m<sup>2</sup>.

Det er ikkje målsette tegningar av hytta i vårt arkiv. På grunn av dette har vi ikkje nøyaktig bruksareal.

Gnr./bnr. 3/54, ligg i reguleringsplan for Stakkstølie Nord, vedteke i formannskapet sak 51/15 den 10.09.2015.

#### Vurdering:

Byggearbeidet er i samsvar med plan- og bygningslova § 20-4 tiltak utan ansvarsrett.

Det er søkt personleg ansvarsrett for tiltaket. Ein legg difor til grunn at Henry T Ringvold har ansvar for tiltaket med grøfter og muring.

Tilbygget vil vera positivt for røemmingstilhøva frå underetasjen. Tilbygget ligg 30 m frå midten av Fv 51. Det er i samsvar med gjeldande plan.

Byggesøknaden er i samsvar med gjeldande plan for området. Det er ikkje merknader til sjølve bygget.

Søknad om sanitærabonnement må sendast inn saman med målsette tegningar/skisser som syner arealet på hytta og annekset. Dette er då grunnlag for tilkoplingsavgifta. Det ligg ikkje føre nabomerknader til byggesøknaden.

#### **VEDTAK:**

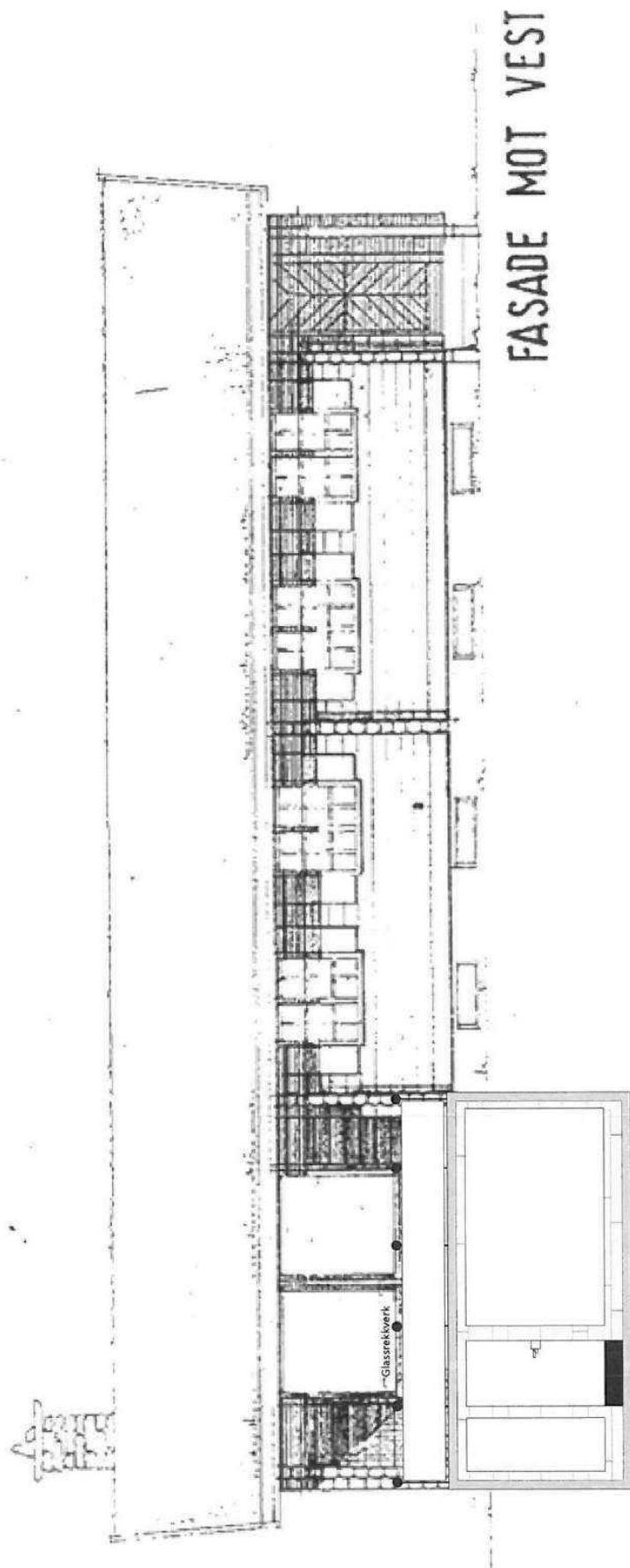
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-3, jf. §20-1, samt kommunalt delegasjonsreglement (2.37.10), godkjenner rådmannen v/leiar næring og byggesak oppføring av fritidsbustad på gnr. 3, bnr. 54, i samsvar med søknad og innsendte teikningar

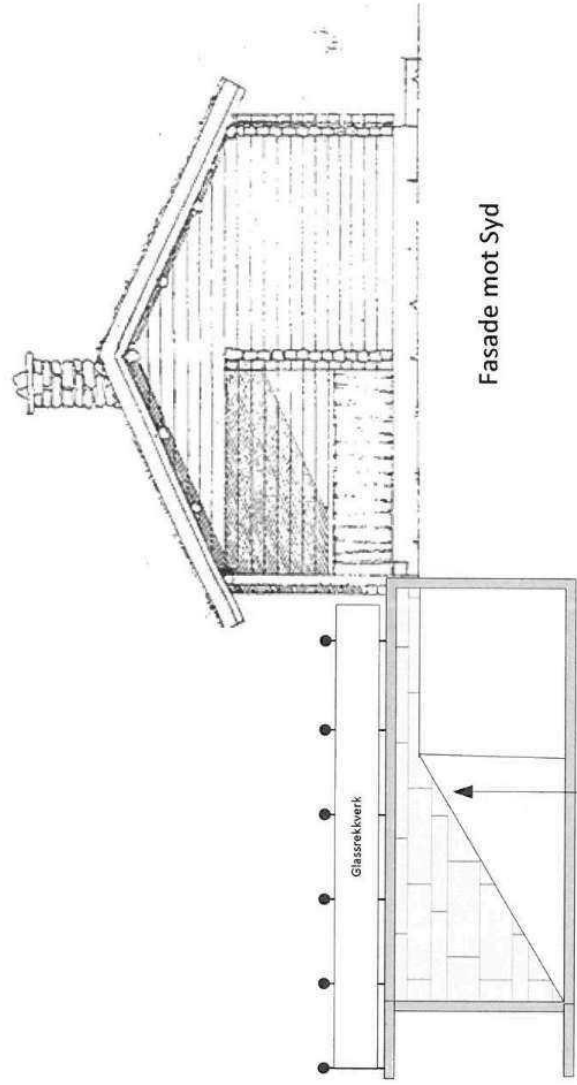
Byggeløyve vert gjeve på følgjande vilkår.

1. Avfall frå byggearbeidet skal leverast til godkjent mottak. Kvitteringslister for dette skal fylgje søknad om ferdigattest. Det er ikkje lov å brenne avfall på eigedomen.
2. Tilbygget skal ha heil grunnmur eller platefundament som må armerast tilstrekkeleg for å kunne motstå jordtrykk, telehiv og andre aktuelle belastningar.
3. Det må monterast røykvarslar(ar) i samsvar med krava i teknisk forskrift, samt godkjent slokkeutstyr.
4. Avgiftsberekning for vatn og avlaup skal fastsettast ved vassmåling. Type vassmålår, avgiftsreglar m.v. får ein ved å vende seg til kommunen. Tilkoplingsavgift må vera betalt seinast innan 3 md. etter byggeløyve er gitt.
5. Alt arbeid med tilkopling til kommunal vass- og avlaupsleidning skal meldast og utførast av godkjent røyrleggjar. Arbeida må ikkje settast i gang før dei er godkjende av kommunen.
6. Søknad om sanitærabonnement skal sendast til kommunen si VA avdeling. Det skal ligge ved teikningar med mål som gjev grunnlag for bruksareal BRA.
7. Alt byggearbeid utførast i samsvar med relevante krav i plan- og bygningslova og teknisk forskrift, samt reguleringsplan med føresegner for området.
8. Bygget vil ikkje bli tillate take i bruk før det ligg føre mellombels bruksløyve eller ferdigattest. Mellombels bruksløyve eller ferdigattest føresett at alle formelle krav knytt til byggjeløyvet er oppfylt
9. Byggeløyvet gjeld i 3 år frå møtedato.

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendt utan underskrift, i samsvar med våre rutinar.*

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



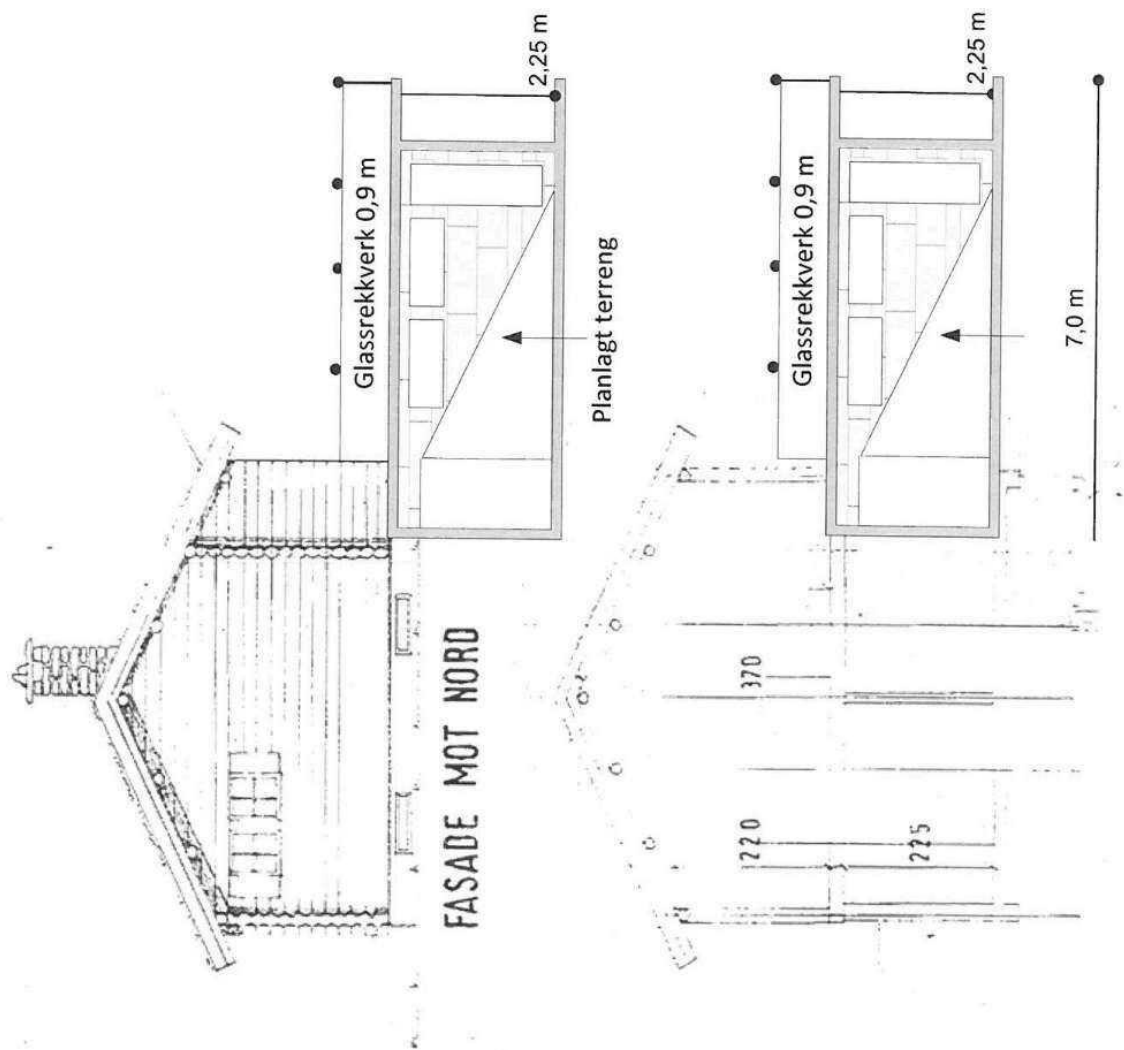


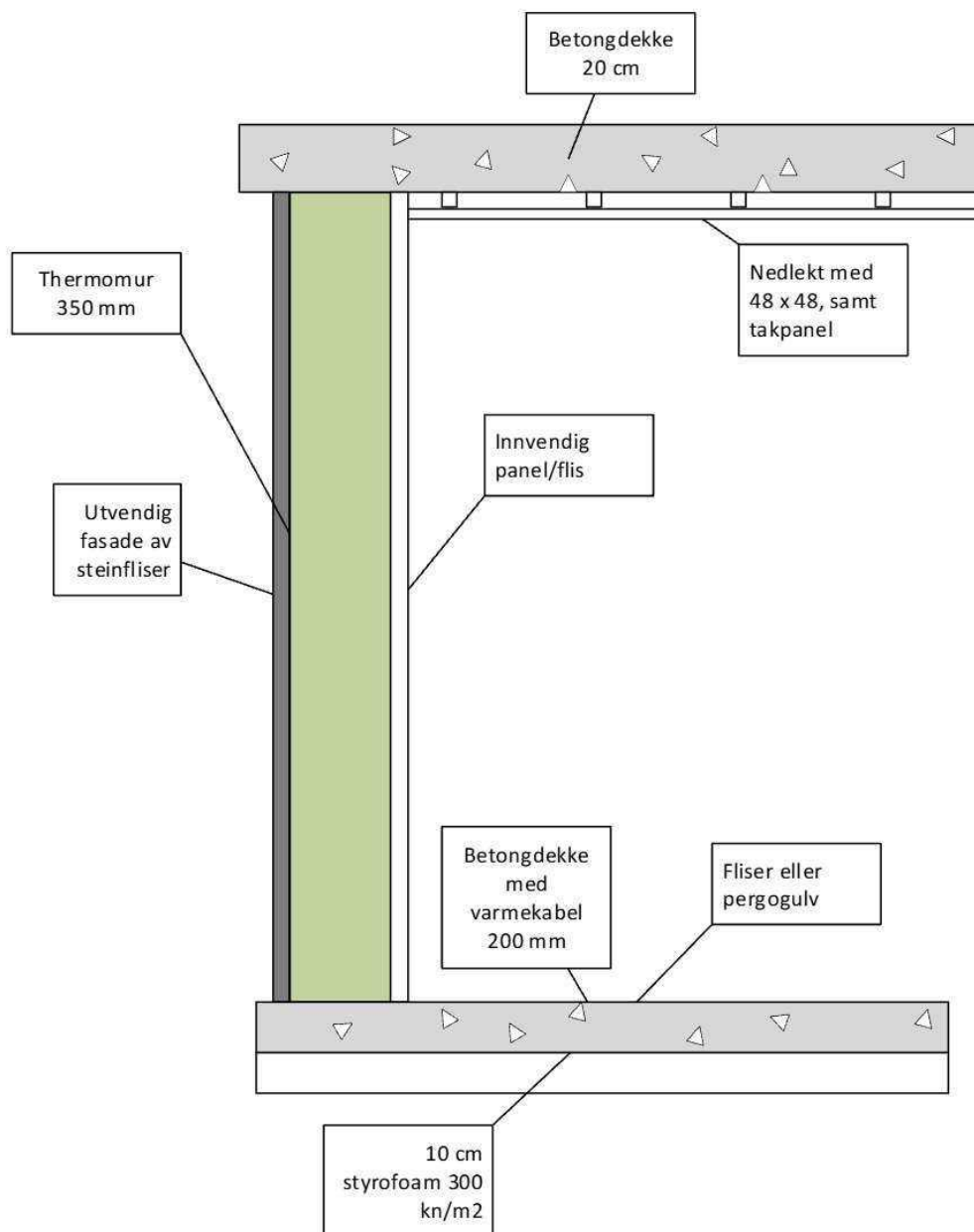
Fasade mot Syd

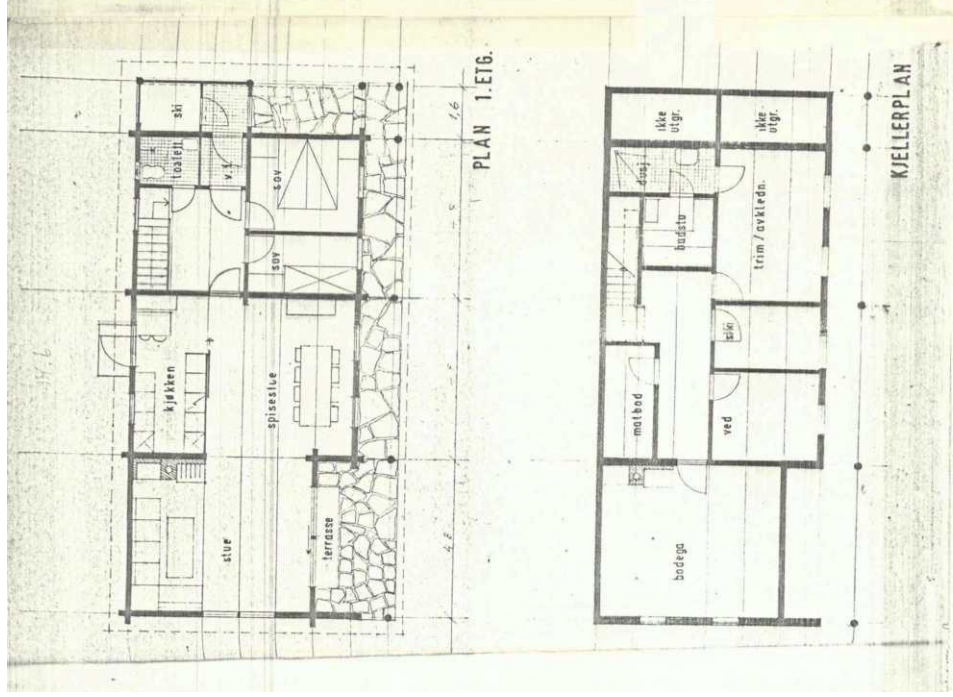
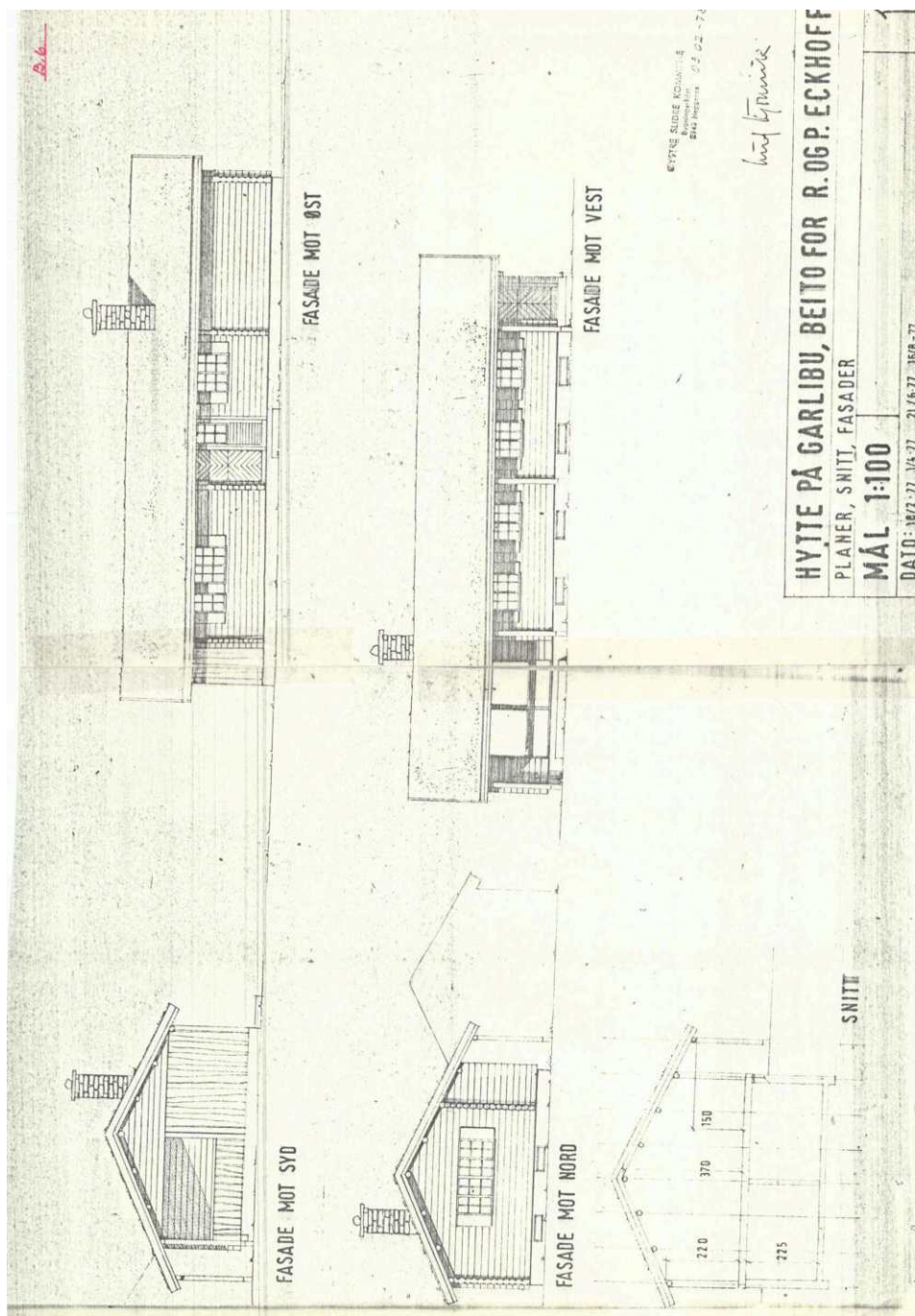
Glasveggverk

Planlagt  
terreng

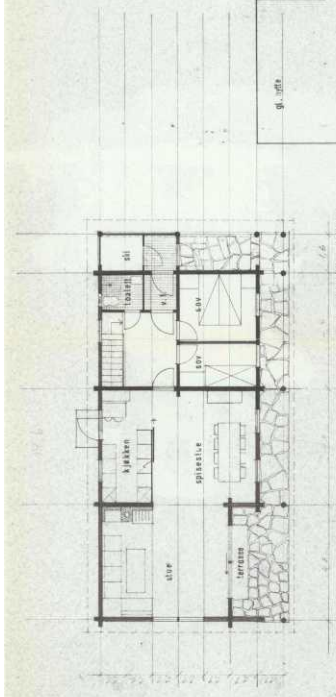




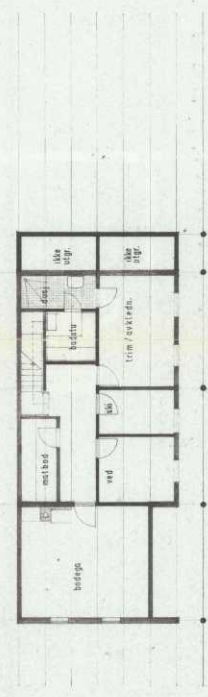




B.4



PLAN 1. ETG.



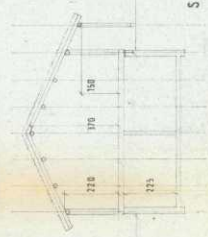
KJELLERPLAN



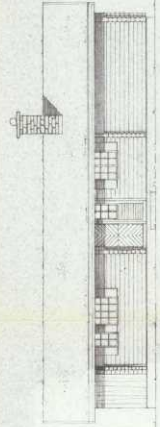
FASADE MOT SYD



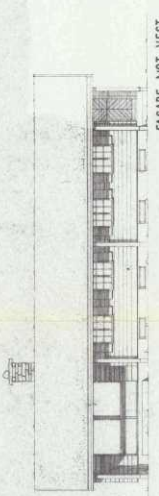
FASADE MOT NORD



SNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

BYGGEKONTORET  
2000  
02.02.77

*byggetegning*

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| HYTTE PÅ GARLIDU, BEITO FOR R. OG P. ECKHOFF |     |
| PLANER, SNITT, FASADER                       |     |
| MÅL 1:100                                    |     |
| DATO: 18/2-77                                | 11A |





hinf. kypurik

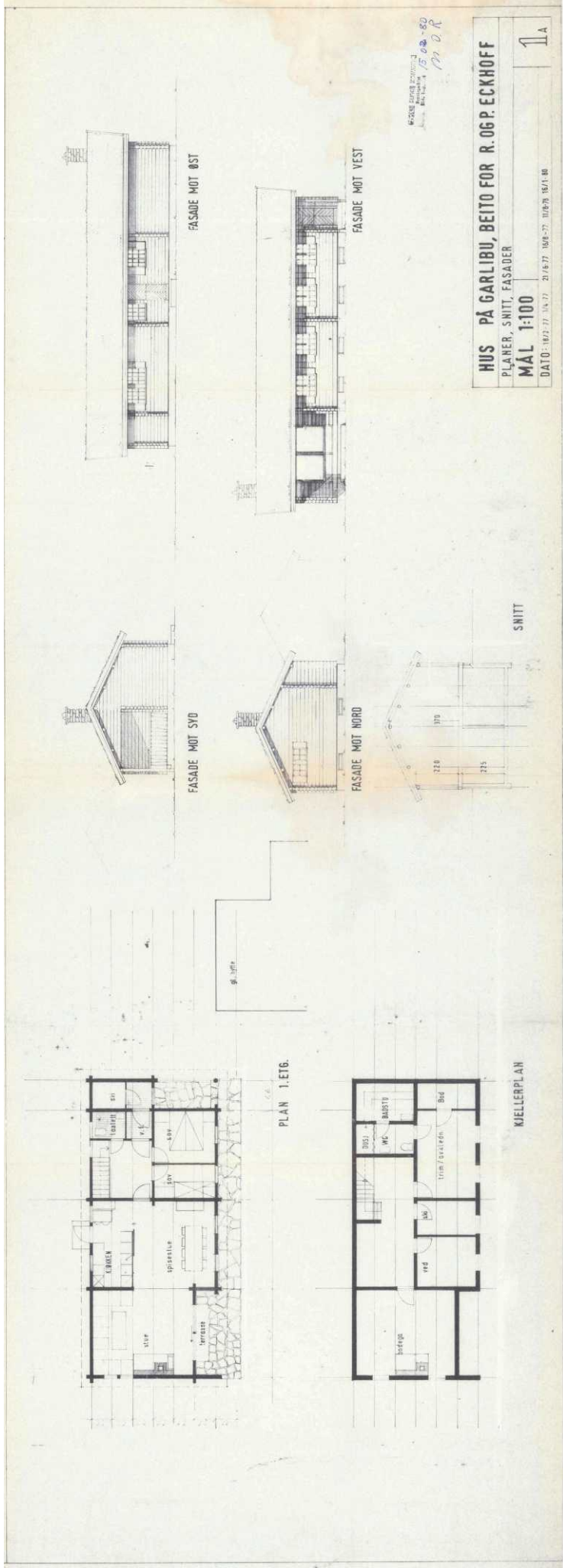
## SITUASJONSPLAN

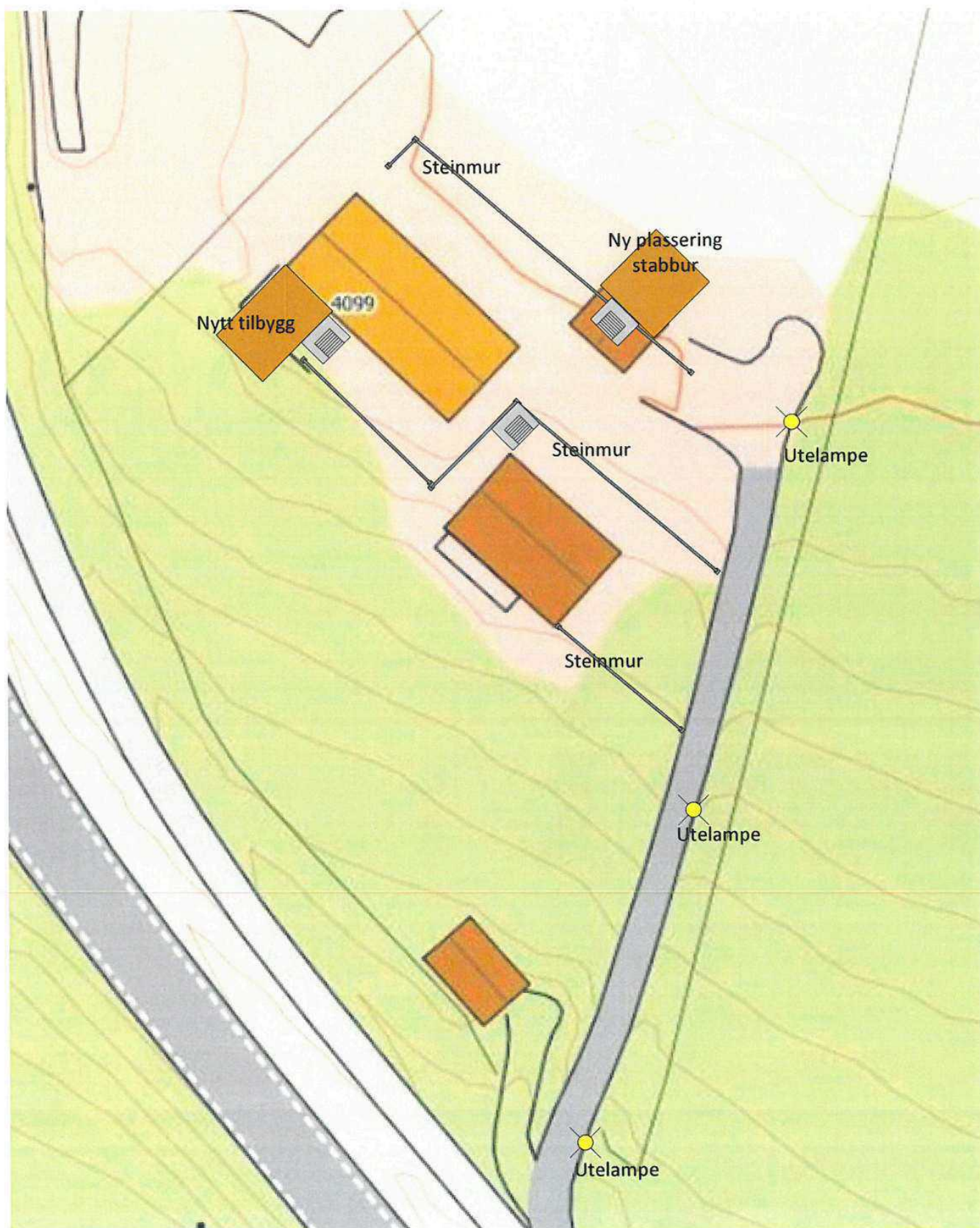
GUNNAR EIDE ARCHITECT, M.N.A.C.

DATE: 1/4-77 21/6-77 15/8-77

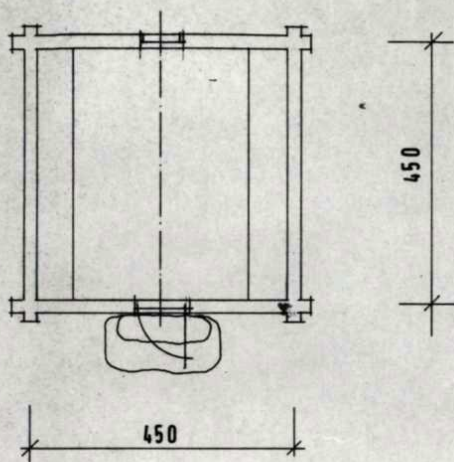
1











SNITT



FASADE

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Bygningsrådet  
2940 Heggnes

24.01.83. E. J. Mørn

Forslag til skibu på Beito for R og P. Eckhoff.

19.8.82 / ABP

GUNNAR EIDE ARKITEKT M.H.A.L.  
ARBEIENSG. 2, OSLO 2. TEL. 41 67 80

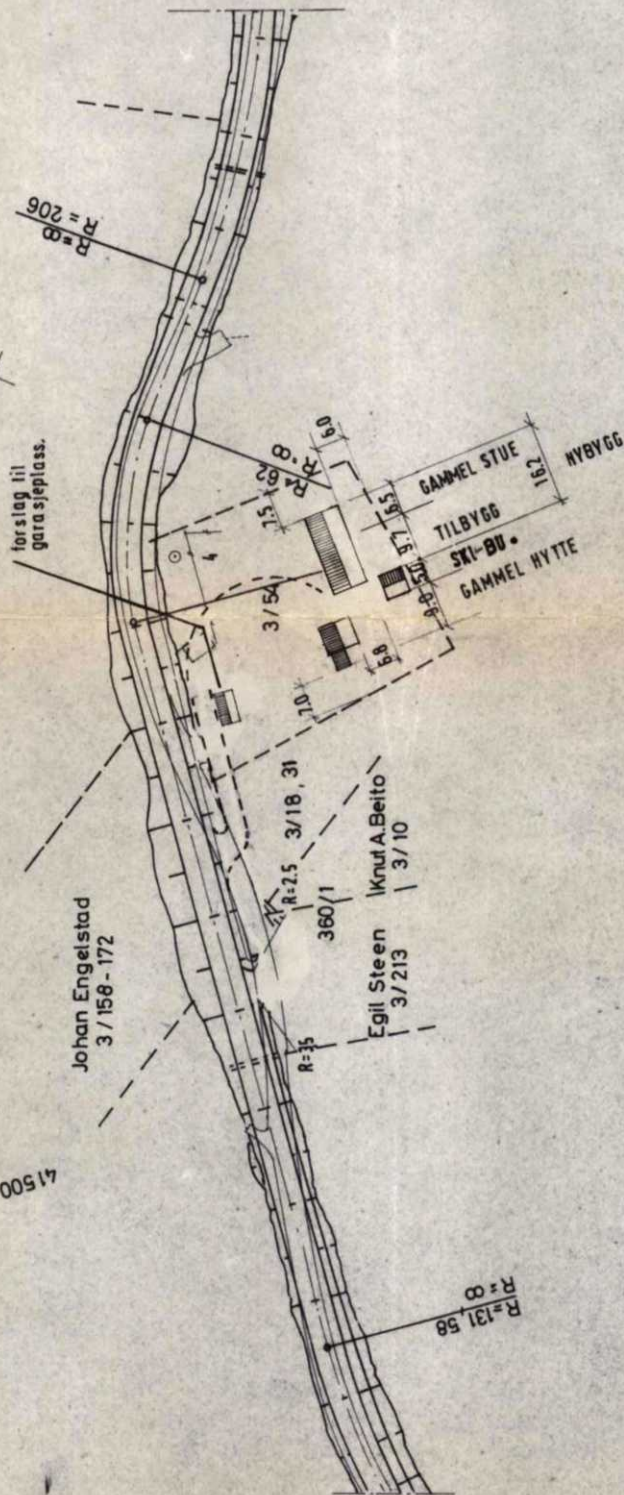


Ola Bergheim  
3/18, 31

00917

41500

Johan Engelstad  
3/158-172



Knut A. Beito  
3/10

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
Bygningrådet  
2940 Heggnes

24.01.88. F.F. Mann

# HUS PÅ GARLIBU, BEITO FOR R. OG P. ECKHOFF

SITUASJONSPLAN

MÅL 1:1000

GUNNAR EIDE ARKITEKT M. P. A. L.  
MAAEN VII/81, 8. 9560 L.F. 41 87 80

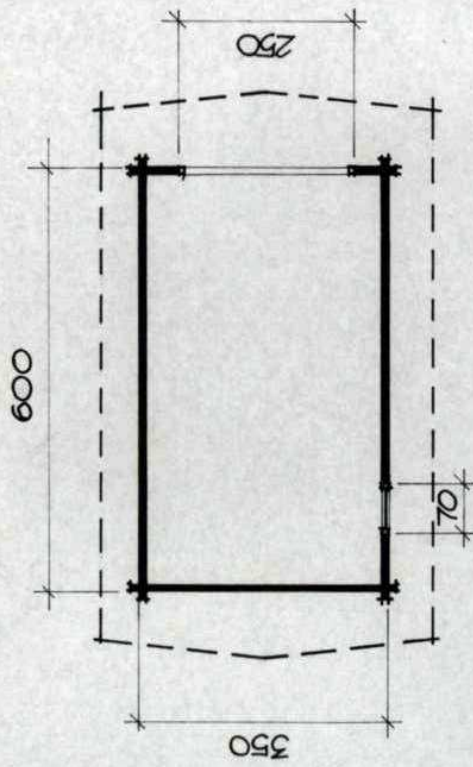
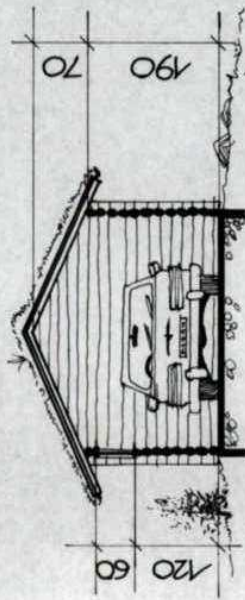
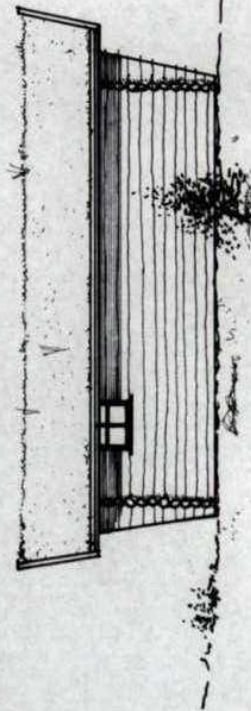
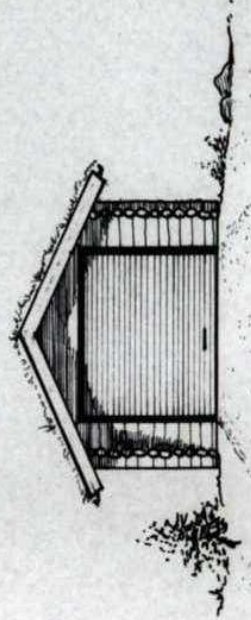
DATO: 1/4-77, 21/6-77, 15/8-77, 11/8-78, 11/8-82.

1









**FASADER**

**NORD**

**VEST**

02.06.81  
M. O. R.

**HUS PÅ GARLIBU, BEITO, FOR R. OG P. ECKHOFF**

## GARASJE

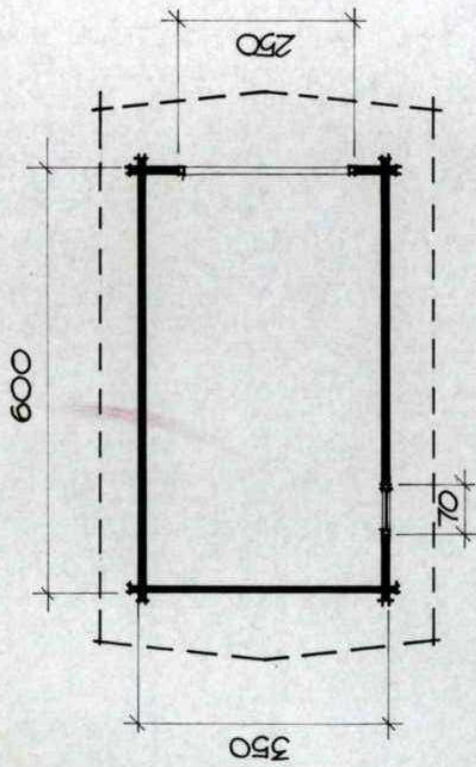
**MÅL 1:100**

GUNNAR EIDE ARKITEKT M. A. S.  
NARHON VIISI. 2. 000 000. 418780

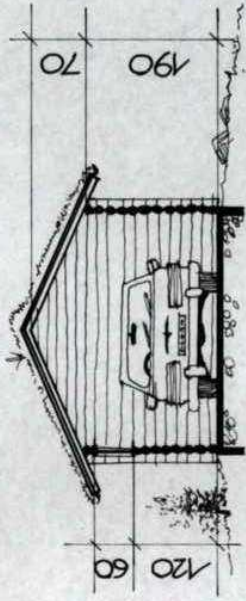
**DATA: 30.8.78**

**SIGN:** 

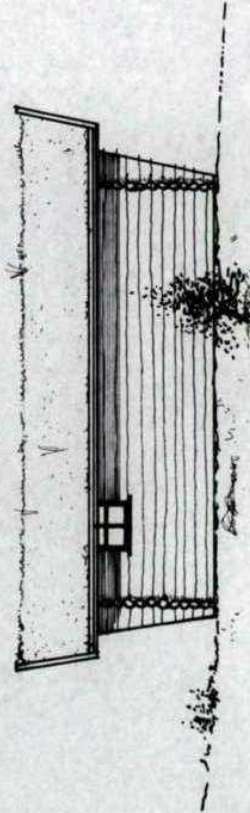




PLAN

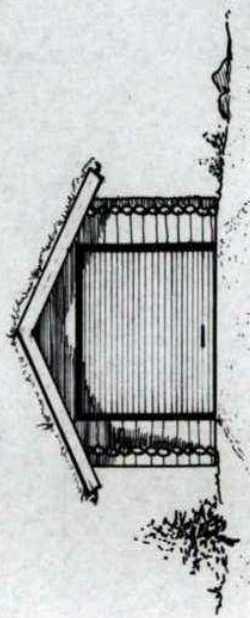


SNITT



FASADER

NORD



FASADER

VEST

# HUS PÅ GARLIBU, BEITO, FOR R. OG P. ECKHOFF

GARASJE

MÅL 1:100

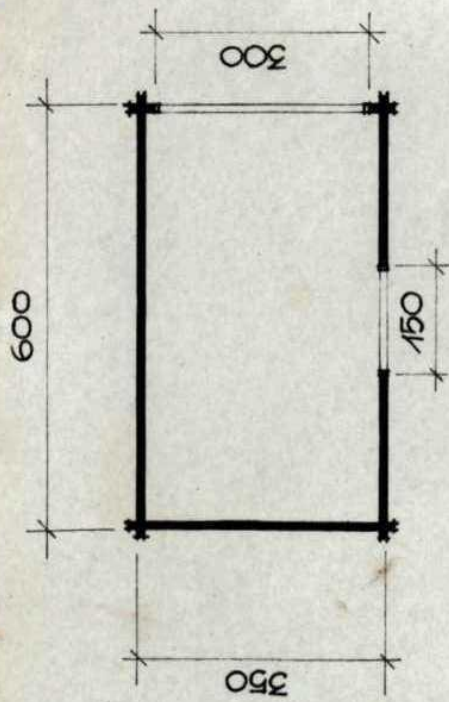
GUNNAR EIDE ARKITEKT M.N.A.L.  
HAKON VII. ST. 9, OSLO TLF. 41 67 80

DATO: 30. 8. 78

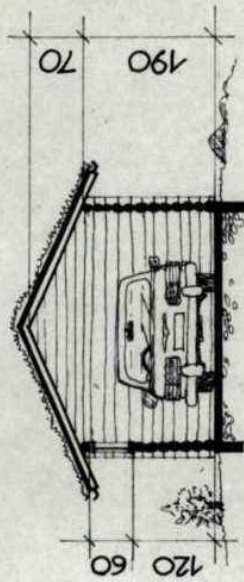
SIGN:

12

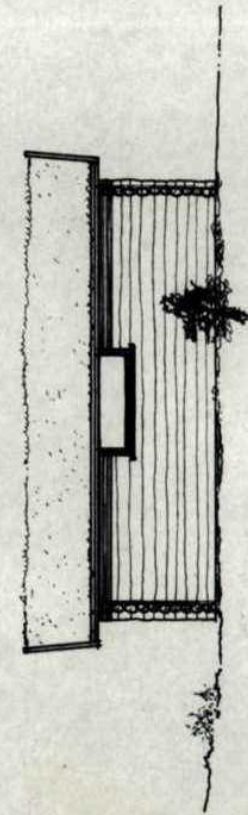




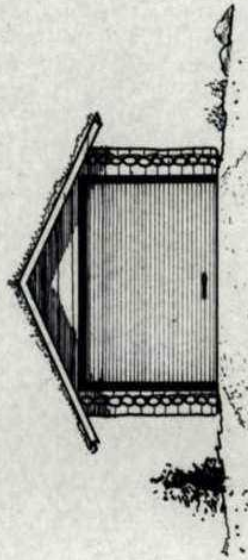
PLAN



SNITT



FASADER



# HUS PÅ GARLIBU, BEITO, FOR R. OG P. ECKHOFF

GARASJE

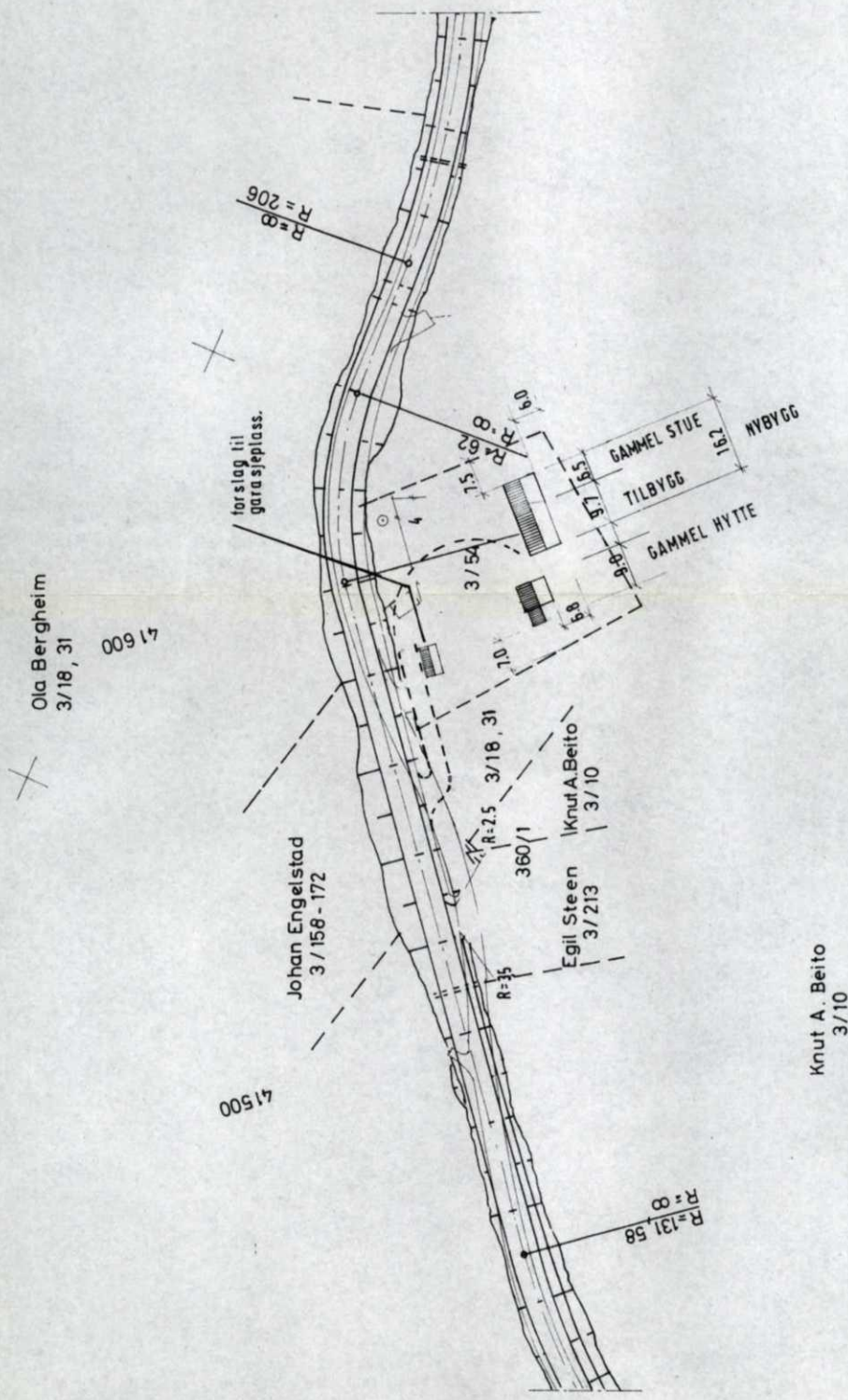
MÅL 1:100

DATO 29-8-78

SIGN

12a





# HUS PÅ GARLIBU, BEITO FOR R. OG P. ECKHOFF

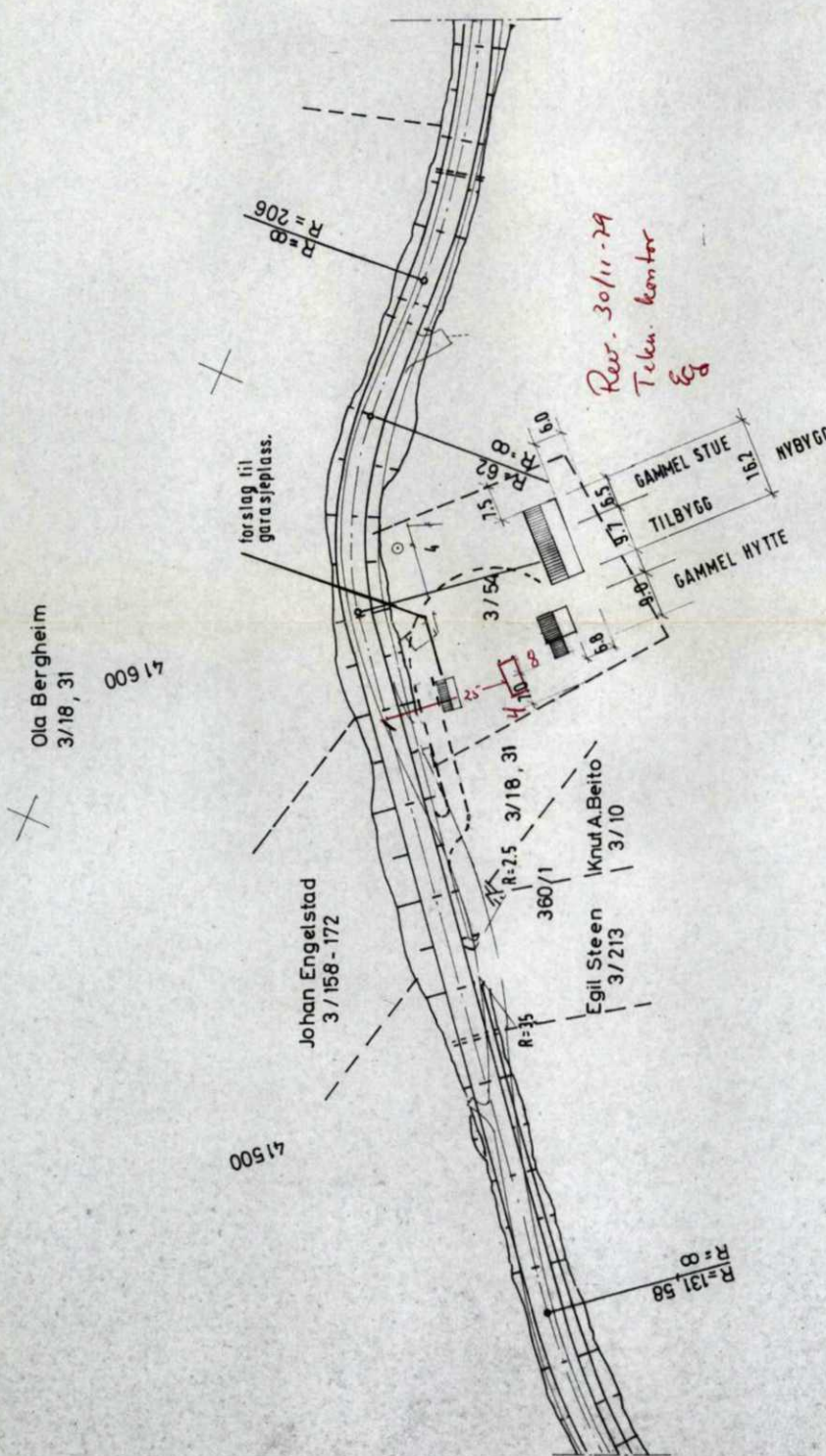
SITUASJONSPLAN

MÅL 1:1000

GURVAD EIDE ARKITEK M. H. A. S.  
HÅKSTAD 11/251. B, BILLOTT 413/23

DATO: 1/4-77 21/6-77 15/8-77, 11/8-78





# HUS PÅ GARLIBU, BEITO FOR R. OG P. ECKHOFF

SITUASJONSPLAN

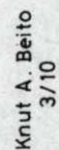
MÅL 1:1000

GUMNAR EIDE ARKITEKT M. A. S.  
BÅNEN 41/61, B. 6550 ILF, 41 67 80

DATO: 1/4-77 21/6-77 15/8-77, 11/8-78

Knut A. Beito  
3/10





## SITUASI ONSPLAN

**MÅL 1:1000**

CLINICAL RESEARCH

DATE: 1/4-77 21/6-77 16/8-77, 11/8-78

1



# Øystre Slidre kommune

**Adresse:** Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

**Telefon:** 61 35 25 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

|                   |                                    |                 |   |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|---|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3453                               | <b>Gårdsnr.</b> | 3 | <b>Bruksnr.</b> | 54 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Bygdinvegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN |                 |   |                 |    |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| <b>Id</b>       | 202102                       |
| <b>Navn</b>     | Arealdelen til kommuneplanen |
| <b>Status</b>   | Planforslag                  |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel      |

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 0544201103                                                                                                                                                        |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan for Beitostølsområdet                                                                                                                              |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                                                                                                    |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.08.2011                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/5/KDP%20Beitostolsområdet.pdf">https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/5/KDP%20Beitostolsområdet.pdf</a> |

|                   |                         |                                      |
|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| <b>Delarealer</b> | <b>Delareal</b>         | 3 806 m <sup>2</sup>                 |
|                   | <b>KPHensynsonenavn</b> | Hytte                                |
|                   | <b>KPDetaljering</b>    | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
|                   | <b>Delareal</b>         | 2 573 m <sup>2</sup>                 |
|                   | <b>KPHensynsonenavn</b> | Gul sone                             |
|                   | <b>KPStøy</b>           | Gul sone iht. T-1442                 |
|                   | <b>Delareal</b>         | 3 806 m <sup>2</sup>                 |
|                   | <b>KPHensynsonenavn</b> | VA                                   |
|                   | <b>KPInfrastruktur</b>  | Krav vedrørende infrastruktur        |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                             |                   |                |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Id</b>             | B45                                                                                                                         |                   |                |
| <b>Navn</b>           | Stakkstølie Nord                                                                                                            |                   |                |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                       |                   |                |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                   |                   |                |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 22.06.2000                                                                                                                  |                   |                |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/83/B45.pdf">https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/83/B45.pdf</a> |                   |                |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                             | 3 807             | m <sup>2</sup> |
|                       | <b>Formål</b>                                                                                                               | Fritidsbebyggelse |                |



## **REGULERINGSFØRESEGNER –STAKKSTØLIE NORD 201503**

### **Vedteke i formannskapet i sak 49/26 den 17.09.2026**

---

#### **Reguleringsformål:**

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformåla:

#### **PBL § 25.1 Byggeområder**

- Nye hytter, fritidsbustader
- Eksisterande hytter, fritidsbustader

#### **PBL § 25.3 Offentlege trafikkområder**

- Køyreveg (køyrebane)
- Køyreveg (skulder, grøft, skråning)
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg
- Offentleg parkering
- Busshaldeplass

#### **PBL § 25.4 Offentlege friområder**

- Turveg, skiløype

#### **PBL § 25.6 Spesialområder**

- Frisiktsone i vegkryss
- Parkbelte i parkeringsområde
- Privat veg

#### **PBL § 25.7 Fellesområder**

- Felles tilkomstveg (køyrebane)
- Felles tilkomstveg (skulder, grøft, skråning)
- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles garasjar
- Felles grøntområde

---

### **1. BYGGEOMRÅDE:**

#### **Byggeområde for hytter, fritidsbustader (H1-H37):**

- 1.1 Tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større kan utnyttast inntil 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA (biloppstillingsplass). Tomter mellom 834 m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup> kan utnyttast inntil 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA (biloppstillingsplass). Tomter under 834 m<sup>2</sup> kan utnyttast inntil 163 m<sup>2</sup> BYA. Alle bebygde eigedomar skal ha minimum 36 m<sup>2</sup> BYA opparbeidd biloppstillingsplass, innandørs eller utandørs. Opparbeidd utandørs biloppstillingsplass skal reknast med i %-BYA. Berre areal regulert til byggeområde for hytter kan inngå i grunnlaget for BYA.
- 1.2 På eigedomar der det ligg til rette for det, kan det først opp inntil 3 bygg - hytte, anneks og uthus/garasje. Der det ligg til rette for det skal bygga skal vere plasserte i tunform.
- 1.3 Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet.



- 1.4 Hyttene skal plasserast slik at dei er best mogleg tilpassa terrenget. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad takast vare på.
- 1.5 Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 30°, og same takvinkel på alle bygg på same tomt. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annan takvinkel. Det er ikkje tillate bygg med valma tak. Til taktekking skal nyttast torv eller skifer og vere det same på alle bygg på same tomt.
- 1.6 Hovudmøneretning på hovudhytta skal liggje parallelt med terrengkotene. Gavlen på hyttene skal vere vesentleg smalare enn langveggen.
- 1.7 Hytter kan førast opp i ein etasje. Maksimal mønehøgde over planert terreng er 5,5 m på hovudbygg. Hems / oppstugu over ein mindre del av hovudhytta kan ha ei mønehøgde på inntil 7,0 m. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m. Høgde målt i lodddline frå møne til eksisterande terreng, skal ikkje på noko punkt overstige 8,0 meter. Høgde på fylling kan maksimalt avvike 2,0 meter frå eksisterande terreng, fylling inntil 5,0 meter frå hytta kan ha større avvik. Rådmannen har høve til å dispensere ved særleg lågtliggande tomter. Der det blir nytta støttemurar skal desse utførast som stablesteinsmur og skråningar skal såast med naturblanding.
- 1.8 Ytre fasadekledning skal tilpassast kvart enkelt bygg. Vurdering og krav til ytre fasadekledning vert teke gjennom søknad om løyve til tiltak. Vindauge skal tilpassast bygningen. Vindauge i taket er ikkje tillate, korkje langs takflate eller nedsenka. Karnapp er ikkje tillate. Materialet i eksteriøret skal i all hovudsak vere stein og tre. Vegg- og murflater skal målast / beisast i farge i »jordfargespekteret». Kvitt og svært skarpe fargar, særleg av lilla og blått, må heller ikkje nyttast på breie vindskier og på brei omraming rundt vindauge. Liggjande panel der borda overlappar kvarandre er forbode.
- 1.9 Plan - og bygningslova sin § 70 gjeld ved plassering av bygg på tomte. Situasjonsplan skal sendast saman med søknad om løyve til tiltak. Slik plan skal vere i målestokk 1:1000, 1:500 eller 1:200 og skal syne situasjonen på tomte med eventuelle framtidig utvidelse av bygg. Byggegrenser er vist på planen med varierende avstand til nabogrense, minste avstand er 4,0m
- 1.10 Inngjerding er ikkje tillate. Kommunen kan derimot, etter nabovarsla søknad, tillate skigard med funksjon som skjerm eller le-vegg langs mindre delar av eigedommar.
- 1.11 Flaggstenger er ikkje tillate.
- 1.12 Bygg for varig opphald skal vere tilkopla offentleg vatn- og avlaupsnett.
- 1.13 Avfall skal bringast til godkjent oppsamlingsstad.

#### **Spesielt for område H14, tomt 1, 2, 3, 5, H16 – 1 og H29 t.o.m. H36:**

- 1.14 Hytter kan førast opp i ein etasje. Maksimal mønehøgde over planert terreng er 5,5 meter på hovudbygg. Hems / oppstugu som gjer at mønehøgda overstig 5,5 m over planert terreng er ikkje tillate. Synleg grunnmur skal ikkje vere over 0,8 m.

#### **Spesielt for område H22, tomt 1 og 2:**

- 1.15 Anneks eller garasje/uthus vert ikkje tillate plassert utanfor byggegrensene.

## **2. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **Køyreveg**

- 2.1 Riksveg 51 er regulert som offentleg køyreveg innanfor eksisterande eigedomsgrensar. Regulert byggegrense langs vegen skal vere 30,0 m, målt frå senterline veg. I område for felles garasje er byggegrensa 20,0 m frå senterline veg.

### **Gang- og sykkelveg ( 1, 2, 3, 4 og 5 )**

- 2.2 Gang- og sykkelveg langs RV 51 er regulert som off. gang- og sykkelveg og skal opparbeidast saman med områder for hytte, fritidsbustader. Gang- og sykkelvegen skal ha asfaltert vegbreidd 3,0 m og stigningstilhøve maksimalt 1:8. Skråningar brattare enn 1:2 skal steinplastrast . Gang- og sykkelveg 5 tener og som felles avkjørsel til eigedomane i område H29, tomt H29-1, 2 og 3. (Gnr.3 Bnr.213 – Gnr.3 Bnr.362 – Gnr.3 Bnr.54).

## **Gangveg**

2.3 Gangveg i samband med busshaldeplass 2 skal ha asfaltert vegbreidd 2,5 m og naturlege tilslutningar til kringliggjande areal.

## **Busshaldeplass (1 og 2)**

2.4 Offentleg busshaldeplass og snuplass for buss skal utformast og opparbeidast i samsvar med vegkontoret sine retningslinjer for veg- og gateutforming.

## **Offentleg Parkering (1 og 2)**

2.5 Offentleg parkering 1 er ny parkeringsplass for inntil 50 bilar og denne skal ha grusdekke. Plassen skal leggjast slik i terrenget at den fell naturleg inn. Offentleg parkering 2 er eksisterande parkeringsplass for inntil 200 bilar.

## **3. OFFENTLEGE FRIOMRÅDER**

### **Offentleg friområde, turveg, skiløype (F1, F3, F4, F5 og F6)**

3.1 Offentleg friområde F1 og F2 er avsett til skiløype/tursti og skal opparbeidast og ha ei parkmessig behandling. Der det er mogleg skal eksisterande vegetasjon og sti bevarast. Overgangane til byggeområder, felles tilkomstveg, parkering og grøntområde skal gli naturleg inn i terrenget. Vatn- og avløpsleidningar og kablar kan tillatast lagt i områda.

Offentleg friområde F3, F4, F5 og F6 er eksisterande opparbeidde områder.

Planskilt løysing for turveg/skiløype og RV51 i område F1 og F2 skal opparbeidast som skiløypeundergang. Undergang bør byggjast med ferdig kulvert med tilslutningar av stablesteinmur. Undergangen skal ha dimensjonar som tillet køyring med løypemaskin.

## **4. SPESIALOMRÅDER**

### **Frisiktsone i vegkryss (SP 1)**

4.1 I område regulert til frisiktsone i vegkryss skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å setje opp installasjonar som hindrar fri sikt. Frisiktsone skal sikre fri sikt til riksveg 51 i ei lengd av 130 m i kvar retning for personar som er 10 m frå riksvegen i felles tilkomstveg 1, 3 og 4. Frisikten skal etablerast i samsvar med vegkontoret sine retningslinjer. (Sikt-trekant 130 x 10 m).

### **Parkbelte i parkeringsområde / busshaldeplass (SP2)**

4.2 Områdene er grønt- og vegetasjonsbelte i parkeringsområde og i samband med haldeplass og snuplass for buss. Vegetasjon skal ivareta krava til frisikt i samsvar med reglar frå vegmyndigheita og skal tilpyntast og såast til med "naturblanding". Overgangar skal vere naturlege og skråningar skal ikkje vere brattare enn 1:2.

### **Privat veg (SP3)**

4.3 Privat veg 1 skal tene til å sikre eksisterande privat veg for tomt H29-1, Gnr.3 Bnr.213, frå offentlig gang- og sykkelveg 5 og fram til eigedomen. Vegen er opparbeidd og vedlikehald tilleggast Gnr. 3 Bnr. 213.

## **5. FELLESONRÅDER**

### **Felles tilkomstveg (Ft1, Ft2, Ft3 og Ft4)**

5.1 Felles tilkomstveg 1 og 2 er felles tilkomstveg for eigedomane i byggeområde H1 til H13. Felles tilkomstveg 3 er felles tilkomstveg for eigedomane i byggeområda H14 til H21 og H25, unnateke tomt H25-1 og H25-2. Felles tilkomstveg 4 er felles for eigedomane i byggeområde H22 til H24, tomt H251 og H25-2 samt byggeområde H26 til H28 og H37 samt felles garasje 1.

Vegane skal være opne for allmenn ferdsel.

Byggegrense skal være 12,5 m målt frå senterline veg. Vegane skal ha minimum vegbreidd 4,0 m med 0,5 m skulder på kvar side. I kurver med radius 25 m eller mindre skal vegbreidda min. utvidast til 6.0 m jamt mot midten av kurva. Vegbreidda skal utvidast inn mot vegkryss. Vegstigninga skal ikkje overstige 1:10 men for veg Ft4 kan tillatast 1:9. Opparbeidinga i tilslutning til offentlig veg (RV 51) skal utførast i samsvar med gjeldande retningslinjer. Det skal sikrast tilstrekkelege grøfter for overflatevann og eksisterande bekker langsmed vegane. Vegskråning skal ikkje ha større stigning enn 1:2 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Evt. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal såast til med "naturblanding".

### **Felles avkjørsel (FA 1 til FA 19)**

5.2 Felles avkjørsel FA 1 til FA 19 er felles avkjørsel/tilkomstveg for dei eigedomane som ligg attmed.

Vegane skal vere opne for allmenn ferdsel.

Vegane skal ha minimum vegbreidd 3,5 m med skulder og vegstigninga skal ikkje overstige 1:8, med unntak for FA 7, FA 10, FA 11, FA 13 og FA 17 som kan tillatast 1:7. Det skal opparbeidast snuplass for personbil i enden av FA 1, FA 2, FA 3 og FA 17. Det skal sikrast tilstrekkeleg grøfter for overflatevann og eksisterande bekker langsmed vegane. Vegskråning skal ikkje ha større stigning enn 1:2 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Evt. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal såast til med "naturblanding".

### **Felles avkjørsel (FA 20 til FA 24)**

5.3 Felles avkjørsel FA 23 og FA 24 er eksisterande opparbeidde vegar og FA 20, FA 21 og FA 22 er avsett trase for eventuell seinare opparbeiding. Vegane er felles for dei tilliggjande eigedomane og skal vere opne for allmenn ferdsel.

### **Felles Garasjar (1)**

5.4 Området er avsett til felles bygg med garasjar og bodar for eigedomane gnr 3 bnr 2, gnr 4 bnr 8 og gnr 5 bnr 60 i Øystre Slidre. Garasjebygget er erstatningsbygg for garasjar som rivast, før ny garasje blir taken i bruk og i samband med opparbeiding av felles parkering 4 og gang- og sykkelveg 4 samt felles avkjørsel FA16. Bygget skal utformast i samsvar med føreseigna for byggjeområde H1-H29 og H37 og bebyggd areal (BYA) kan vere inntil 7,2 x 12,0 m i eitt bygg.

### **Felles Parkering (1, 2 og 3)**

5.5 Felles Parkering 1, 2 og 3 er felles parkering for eigedomane i område H1 til H13 og deira besøk, men også tillatast brukt av tilreisande som skal nytte dei offentlege friområda. Parkeringsplassane skal opparbeidast samtidig med område H1 til H13 og bereknast brukt av utbyggjar som riggplass til alle eigedomane i H1 til H13 er utbygde.

### **Felles Parkering (4)**

5.6 Felles parkering 4 er område avsett til felles parkeringsplass for eigedomane gnr 3 bnr 2, gnr 4 bnr 8, gnr 5 bnr 60 og gnr 3 bnr 192 i Øystre Slidre kommune.

### **Felles Parkering (5)**

5.7 Felles parkering 5 er felles parkeringsplass for eigedomane i byggjeområda H29 til H36 og deira besøk.

### **Felles grøntområde (Fg1 til Fg21)**

5.8 Felles grøntområde Fg1 til Fg24 er vegetasjonsskjerm og felles aktivitetsområde. Områdene skal saman med utbygginga av H1-H28 og H37 ryddast opp og såast til. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast og få ei parkmessig behandling. FG 5 og FG6 er sett av til etablering av sti gjennom byggjeområdet. Der det ligg til rette kan tillatast oppsett leikeapparat og anna til felles bruk.

Felles grøntområde skal vere oppe for allmenn ferdsel. Vatn- og avlaupsleidningar og kablar kan tillatast lagt i områdene.

**Felles grøntområde (Fg22 til Fg28)**

5.9 Felles grøntområde Fg22 til Fg28 er eksisterande grøntområde kring byggeområda H29 til H36 og skal vere opne for allmenn ferdsel. Der det ligg til rette kan tillatast oppsett leikeapparat og anna til felles bruk. Vatn - og avlaupsleidningar og kablar kan tillatast lagt i områdene.

---

Det er ikkje kjent automatisk freda kulturminne i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka vert funne slike kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.



---

# Mindre endring av reguleringsplan for Stakkstølie Nord

Endringsbeskrivelse



**Forslagsstiller:** Marius Sommerfelt/Linda Sommerfelt

**Plankonsulent:** Areal+ AS

**Kommune:** Øystre Slidre

---

**Oppdragsgiver:** Marius Sommerfelt/Linda Sommerfelt

**Rapportnavn:** Forslag til mindre endring av reguleringsplan for Stakkstølie Nord

**Plan-id:** B45

**Dato:** 20.02.2026

**Prosjektnr:** 12883

**Oppdragsleder:** Espen Brustuen

**Endringsbeskrivelse:** Espen Brustuen

**Kvalitetskontroll:** Erik Sollien

Areal<sup>+</sup> AS, [www.arenalpluss.no](http://www.arenalpluss.no)



## Revisjonsoversikt

| Revisjon | Dato     | Revisjonen gjelder           |
|----------|----------|------------------------------|
| 1        | 19.06.26 | Revidert etter første høring |
|          |          |                              |
|          |          |                              |

## Vedlegg

| Dokument                       | Dato     |
|--------------------------------|----------|
| Reguleringsbestemmelser        | -        |
| ROS-analyse                    | 19.06.26 |
| Vurdering av innkomne innspill | 11.08.26 |
| Innkomne innspill              | -        |

# Innhold

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Innledning.....</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>2. Hensikten med planarbeidet .....</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>3. Planer som blir berørt av planarbeidet .....</b>          | <b>5</b>  |
| <b>4. Beliggenhet.....</b>                                      | <b>6</b>  |
| <b>5. Behandlingsmåte.....</b>                                  | <b>7</b>  |
| <b>6. Foreslåtte endringer .....</b>                            | <b>7</b>  |
| <b>6.1 Endringer i planbestemmelsene .....</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>7. Konsekvenser av endringene .....</b>                      | <b>8</b>  |
| <b>7.1 Økt utnyttelsesgrad.....</b>                             | <b>8</b>  |
| <b>7.2 Resipientkapasitet og revisjon av kommuneplanen.....</b> | <b>8</b>  |
| <b>7.3 ROS-analyse.....</b>                                     | <b>9</b>  |
| 7.3.1 Overvann.....                                             | 9         |
| 7.3.2 Flom i små vassdrag .....                                 | 10        |
| <b>8. Plankonsulentens vurdering.....</b>                       | <b>11</b> |
| <b>9. Innspill.....</b>                                         | <b>12</b> |

# 1. Innledning

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 fremmes forslag om endring etter forenklet prosess (mindre endring) av reguleringsplan for Stakkstølie Nord i Øystre Slidre kommune. Planarbeidet utføres av Areal+ AS på vegne av Marius og Linda Sommerfelt.

Endringsforslaget gjelder justering av reguleringsbestemmelsene for utnyttelsesgrad for eksisterende tomter regulert til fritidsbebyggelse. Forslaget innebærer økt tillatt bebygd areal for tomter under 1200 m<sup>2</sup>. For tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større foreslås gjeldende utnyttelsesgrad på 15 %-BYA videreført, samtidig som det åpnes for 36 m<sup>2</sup> BYA til biloppstillingsplass i tillegg. Forslaget innebærer ingen endringer i plankart, arealformål, tomtestruktur, adkomstforhold eller øvrig infrastruktur.

I opprinnelig varslet forslag ble det, etter ønske fra kommunen, foreslått å innføre en øvre grense på 200 m<sup>2</sup> BYA for tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større. På bakgrunn av innspill i første høringsrunde og videre dialog med kommunen er denne begrensningen tatt ut av planforslaget. Den foreslåtte løsningen innebærer i stedet at tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større får samme prinsipp for biloppstillingsplass som tomter mellom 834 m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup>.

Endringsbeskrivelsen er videre gjennomgått og justert på bakgrunn av mottatte innspill der dette er vurdert hensiktsmessig. Etter innsigelse fra Statsforvalteren er det i tillegg utarbeidet en ROS-analyse som del av planmaterialet.

## 2. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planendringen er å justere utnyttelsesgraden for eksisterende tomter regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Stakkstølie Nord. Forslaget innebærer økt tillatt bebygd areal for tomter under 1200 m<sup>2</sup>, samt at tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større kan utnyttes inntil 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA avsatt til biloppstillingsplass.

- For tomter under 834 m<sup>2</sup> foreslås maksimal tillatt BYA økt fra 136 m<sup>2</sup> til 163 m<sup>2</sup>.
- For tomter mellom 834 m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup> foreslås utnyttelsen justert fra 12 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA til 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA, der 36 m<sup>2</sup> gjelder biloppstillingsplass.
- For tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større foreslås utnyttelsen justert fra 15 %-BYA til 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA, der 36 m<sup>2</sup> gjelder biloppstillingsplass.

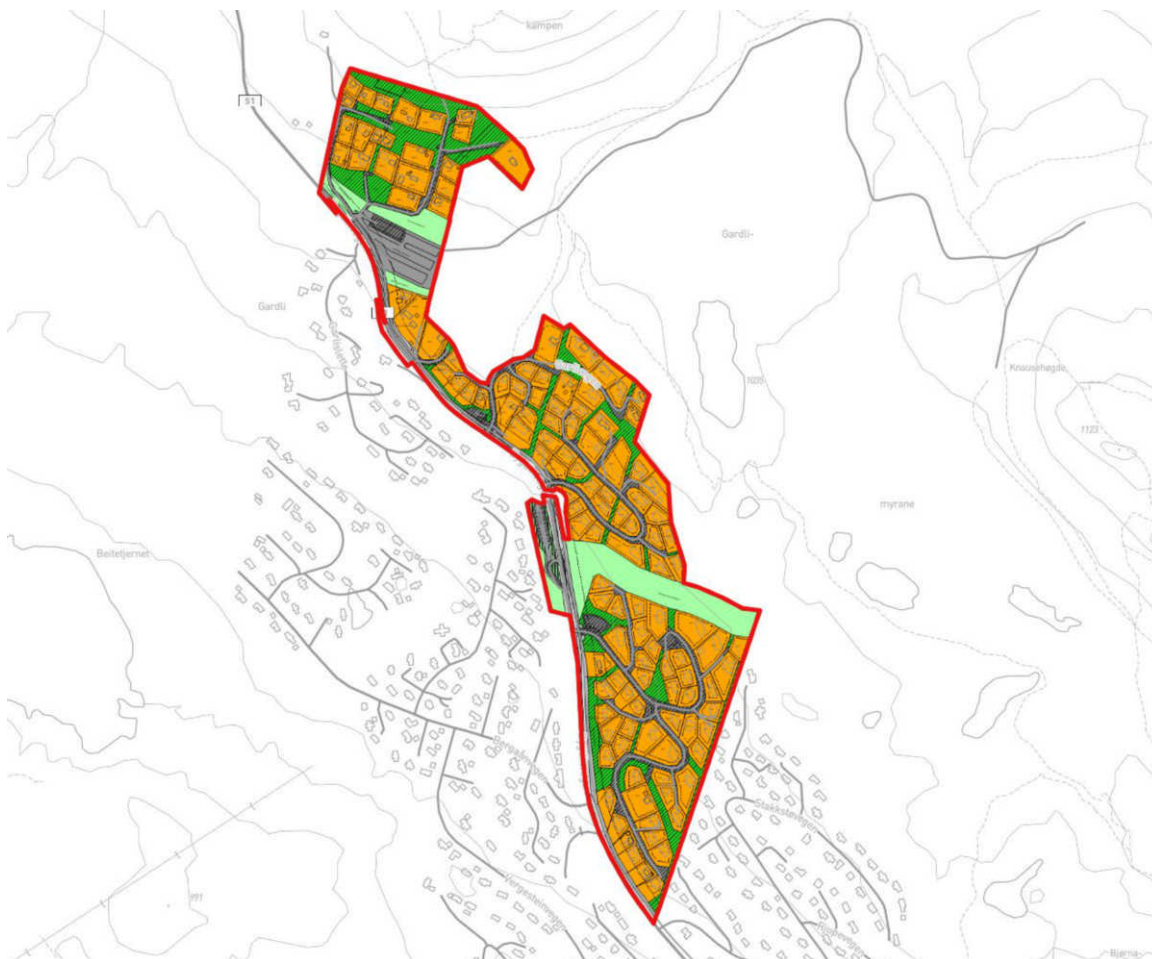
Planendringen omfatter kun justering av bestemmelsene og ingen endringer i plankartet.



### 3. Planer som blir berørt av planarbeidet

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

- Detaljreguleringsplan for Stakkstølie Nord, planid: B45, vedtatt 22.06.2000.



Figur 1: Eksisterende reguleringsplan for Stakkstølie Nord.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2000. Maksimal utnyttelsesgrad for fritidsboligtomtene er i gjeldende plan 15 %-BYA for tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større, tomter mellom 834 m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup> kan utnyttes inntil 12 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA og tomter under 834 m<sup>2</sup> kan utnyttes inntil 136 m<sup>2</sup> BYA. Alle bebygde eiendommer skal ha minimum 36 m<sup>2</sup> BYA opparbeidet biloppstillingsplass, innendørs eller utendørs.

#### *Kommuneplanens arealdel*

I ny kommuneplanens arealdel er det lagt til grunn en målsetting om fortetting og arealeffektiv utnytting av eksisterende områder for boliger og fritidsboliger. I bestemmelse 1.10 framgår det at kommunen ønsker å legge til rette for fortetting i eksisterende områder for boliger og fritidsboliger, blant annet for å bidra til effektiv arealbruk.

I bestemmelse 4.3.1 står det videre at utnyttelsesgraden i felt for tradisjonelle tomter i tilknytning til etablerte fritidsboligområder kan settes til 18 % BYA, inkludert areal til utendørs biloppstillingsplass. Planendringen vurderes på denne bakgrunn å være i samsvar med kommunens arbeid med å åpne for noe høyere utnyttelse innenfor etablerte fritidsboligområder.



## 5. Behandlingsmåte

Omtalte endring er i samråd med Øystre Slidre kommune vurdert til å kunne behandles etter "forenklet prosess" (mindre endring) etter plan- og bygningsloven § 12-14. Det er lagt vekt på at endringen er av begrenset omfang og gjelder et område som allerede er regulert til fritidsbebyggelse. De foreslåtte endringene omfatter kun utnyttelsesbestemmelsene og medfører ikke endringer i planens hovedgrep, infrastruktur, rekkefølgekrav eller øvrige reguleringsformål. Planområdet omfatter ikke viktige natur- og friluftsområder. Dersom det kommer frem vesentlige merknader etter varslingsbrevet, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Før det treffes vedtak, forelegges planforslaget for berørte myndigheter, og eiere/festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket varsles.

## 6. Foreslåtte endringer

De foreslåtte endringene omfatter kun justeringer i bestemmelsene.

### 6.1 Endringer i planbestemmelsene

Følgende reguleringsbestemmelse foreslås endret:

#### Gjeldende bestemmelse

##### **Byggeområde for hytter, fritidsbustader (H1-H37):**

1.1 Tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større kan utnyttast inntil 15 %-BYA. Tomter mellom 834 m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup> kan utnyttast inntil 12 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA. Tomter under 834 m<sup>2</sup> kan utnyttast inntil 136 m<sup>2</sup> BYA. Alle bebygde eigedomar skal ha minimum 36 m<sup>2</sup> BYA opparbeidd biloppstillingsplass, innandørs eller utandørs. Opparbeidd utandørs biloppstillingsplass skal reknast med i %-BYA. Berre areal regulert til byggeområde for hytter kan inngå i grunnlaget for BYA.

#### **Foreslått bestemmelse** (endringer markert med gult)

##### **Byggeområde for hytter, fritidsbustader (H1-H37):**

1.1 Tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større kan utnyttast inntil 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA (biloppstillingsplass). Tomter mellom 834 m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup> kan utnyttast inntil 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA (biloppstillingsplass). Tomter under 834 m<sup>2</sup> kan utnyttast inntil 163 m<sup>2</sup> BYA. Alle bebygde eigedomar skal ha minimum 36 m<sup>2</sup> BYA opparbeidd biloppstillingsplass, innandørs eller utandørs. Opparbeidd utandørs biloppstillingsplass skal reknast med i %-BYA. Berre areal regulert til byggeområde for hytter kan inngå i grunnlaget for BYA.

## 7. Konsekvenser av endringene

### 7.1 Økt utnyttelsesgrad

De foreslåtte endringene i reguleringsbestemmelsene innebærer en justering av tillatt utnyttelsesgrad (BYA) for eksisterende tomter regulert til fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

For tomter under 834 m<sup>2</sup> foreslås maksimal tillatt BYA økt fra 136 m<sup>2</sup> til 163 m<sup>2</sup>. For tomter mellom 834 m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup> foreslås utnyttelsen justert fra 12 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA til 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA. For tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større innebærer endringen at det kan etableres 36 m<sup>2</sup> BYA til biloppstillingsplass i tillegg til 15 %-BYA.

Tabellen under viser eksempelberegninger og illustrerer virkningen av de foreslåtte bestemmelsene.

| Tomtetype               | Eksempeltomt         | BYA gjeldende                                  | BYA foreslått                                  | Endring (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| ≥ 1200 m <sup>2</sup>   | 1 200 m <sup>2</sup> | 180 m <sup>2</sup> (15 %)                      | 216 m <sup>2</sup> (15 % + 36 m <sup>2</sup> ) | +36 m <sup>2</sup>        |
| 834–1200 m <sup>2</sup> | 1 150 m <sup>2</sup> | 174 m <sup>2</sup> (12 % + 36 m <sup>2</sup> ) | 209 m <sup>2</sup> (15 % + 36 m <sup>2</sup> ) | +35 m <sup>2</sup>        |
| 834–1200 m <sup>2</sup> | 1 000 m <sup>2</sup> | 156 m <sup>2</sup> (12 % + 36 m <sup>2</sup> ) | 186 m <sup>2</sup> (15 % + 36 m <sup>2</sup> ) | +30 m <sup>2</sup>        |
| < 834 m <sup>2</sup>    | 834 m <sup>2</sup>   | 136 m <sup>2</sup>                             | 163 m <sup>2</sup>                             | +27 m <sup>2</sup>        |

For tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større gir endringen en økning i teoretisk tillatt BYA sammenlignet med gjeldende reguleringsplan, men økningen er avgrenset til 36 m<sup>2</sup> BYA til biloppstillingsplass. Endringen gir en mer enhetlig bestemmelse for tomter over 834 m<sup>2</sup>, og tydeliggjør hvordan areal til biloppstillingsplass skal inngå i beregningen av tillatt utnyttelse.

Endringen legger til rette for noe større fleksibilitet innenfor allerede regulerte fritidstomter, og vurderes som et begrenset grep for en mer hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende byggeområder med etablert infrastruktur. Planendringen åpner ikke for nye tomter, nye fritidsboliger eller nye byggeområder, og vurderes derfor å ha begrenset samlet virkning for planområdet som helhet. Endringen vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for landskap, grønnsstruktur, friluftssinteresser eller øvrige miljø- og samfunnshensyn i området. Forslaget harmoniserer også i større grad med utnyttelsesgraden i tilstøtende reguleringsplan for Markahøvda og føringer i revidert kommuneplan.

### 7.2 Resipientkapasitet og revisjon av kommuneplanen

Den foreslåtte planendringen innebærer ikke etablering av nye fritidsboliger, nye tomter eller økt antall tilknytningspunkter til vann- og avløpssystemet. Endringen gjelder utelukkende justering av tillatt utnyttelsesgrad for allerede etablerte og tilknyttede fritidsbebyggelsestomter innenfor eksisterende reguleringsplan. Endringen påvirker ikke antall boenheter eller abonnenter.

Belastningen på renseanlegg og resipient styres i hovedsak av antall boenheter, bruksmønster og dimensjonerende personekvivalenter (PE), ikke av en moderat økning i bruksareal per tomt.

Planendringen vil ikke medføre nye tilknytningspunkter eller flere abonnenter til avløpssystemet. Eventuell økt belastning som følge av noe større bygningsvolum på enkelte



eksisterende tomter vurderes å være neglisjerbar. Overordnede spørsmål om samlet kapasitet og forholdet til resipient er vurdert på kommuneplannivå.

### **7.3 ROS-analyse**

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som del av planarbeidet, i tråd med plan- og bygningsloven § 4-3. Formålet med analysen har vært å vurdere om den foreslåtte endringen i utnyttelsesgrad kan medføre endringer i risikobildet innenfor planområdet, og om det er behov for risikoreduserende tiltak.

ROS-analysen viser at planendringen i liten grad påvirker overordnede risiko- og sårbarhetsforhold. Dette har sammenheng med at endringen kun gjelder justering av reguleringsbestemmelsene, og ikke innebærer nye byggeområder, endret arealbruk, endringer i infrastruktur eller økt antall boenheter.

De fleste vurderte tema innenfor naturfare, samfunnssikkerhet og teknisk infrastruktur er vurdert som ikke relevante eller uendret som følge av planendringen. Endringen vurderes ikke å påvirke forhold knyttet til beredskap, trafikk, brann, erosjon, skred eller annen risiko av betydning.

De relevante problemstillingene som er identifisert i ROS-analysen er knyttet til overvann og lokal avrenning, samt flom i små vassdrag. Dette er nærmere omtalt under 7.3.1 og 7.3.2.

Samlet sett vurderes planområdet som egnet for den foreslåtte endringen, forutsatt at overvann håndteres på en tilfredsstillende måte ved fremtidige tiltak, og at aktsomhetsområdet for flom hensyntas ved eventuelle framtidige tiltak på berørt tomt.

#### **7.3.1 Overvann**

Økt utnyttelsesgrad kan medføre noe høyere andel tette flater på den enkelte tomt. Dette kan igjen gi noe økt lokal avrenning ved kraftig nedbør. Dersom overvann ikke håndteres tilfredsstillende, kan det i enkelte tilfeller føre til overvann på avveier og mindre skader på terreng, grøfter, stikkrenner eller nedstrøms arealer.

Samtidig vurderes endringen som begrenset. Planendringen gjelder et allerede regulert og i stor grad utbygd hytteområde, og medfører ikke nye byggeområder, endret arealformål, ny tomtestruktur eller endringer i overordnet vegsystem og infrastruktur. Selv om endringen gir økt teoretisk BYA for flere av tomtene innenfor planområdet, vurderes virkningen for overvann som begrenset. Dette skyldes at endringen skjer innenfor eksisterende byggeområder, og at eventuelle virkninger i hovedsak vil være lokale og knyttet til den enkelte tomt.

Planområdet har eksisterende terrengetilpasning, vegetasjon og naturlige drenslinjer som bidrar til infiltrasjon, fordøyning og avrenning av overvann. I tillegg har de fleste hyttene i området torvtak, som har en fordøyende effekt ved nedbør og bidrar til å redusere direkte avrenning fra takflater. Området ligger også høyt i nedbørfeltet, og påvirkes i liten grad av tilrenning fra større omkringliggende arealer. Eventuelle endringer i avrenning vurderes derfor i hovedsak å være knyttet til lokale forhold på den enkelte tomt. Det er ikke kjent særskilte problemer knyttet til overvann i området i dag.

Det legges til grunn at overvann håndteres lokalt på den enkelte tomt ved framtidige tiltak. Det

forutsettes videre at naturlige drenslinjer og avrenningsveier ikke forverres, og at tiltak ikke leder overvann på en uheldig måte mot naboeiendommer, vegarealer eller nedstrøms områder. Dette følges opp gjennom byggesaksbehandling og vurdering av det enkelte tiltak.

Samlet sett vurderes forholdet knyttet til overvann ikke å være til hinder for gjennomføring av planendringen.

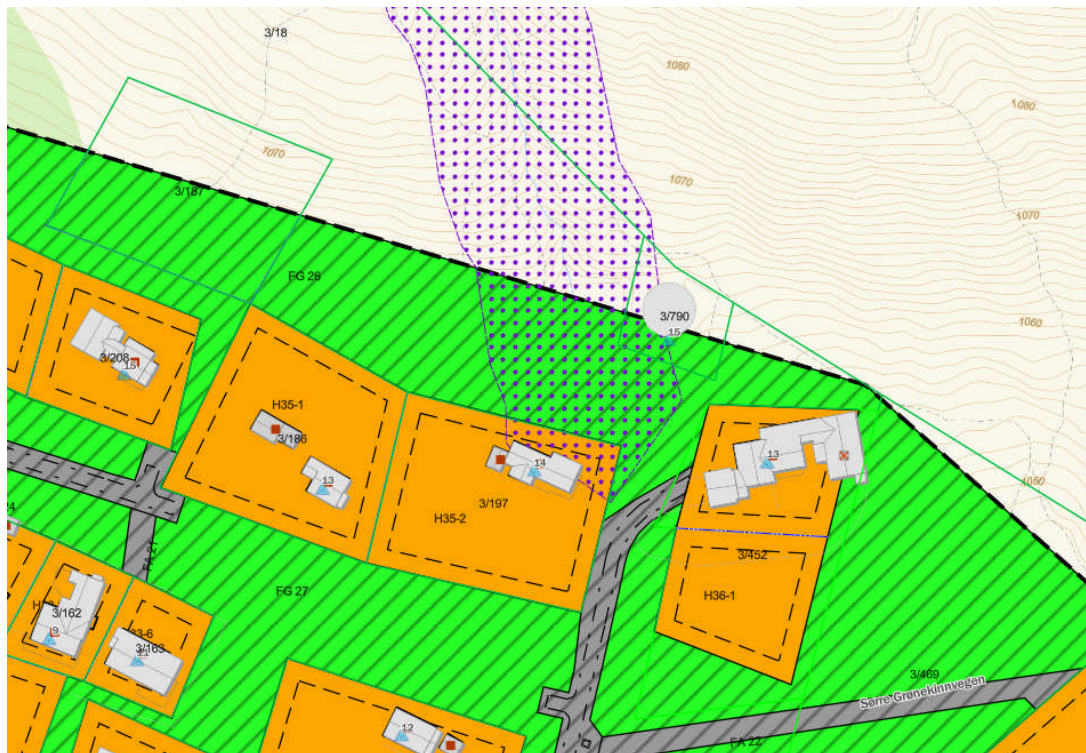
### 7.3.2 Flom i små vassdrag

ROS-analysen viser at aktsomhetsområdet for flom berører en mindre del av én eksisterende tomt, gnr./bnr. 3/197. Eksisterende bebyggelse ligger delvis innenfor aktsomhetsområdet, men berørt areal er begrenset.

Eventuell flom vil være knyttet til naturlige avrenningsforhold, kraftig nedbør og/eller snøsmelting, og ikke til den foreslåtte planendringen. Risikoen vurderes derfor i hovedsak å være knyttet til eksisterende situasjon. Planendringen vurderes ikke å øke sannsynligheten for flomhendelse, forutsatt at framtidige tiltak plasseres og utformes slik at aktsomhetsområdet for flom hensyntas.

Det vurderes ikke som naturlig å plassere ny bebyggelse videre i retning av aktsomhetsområdet. Ved framtidige tiltak på gnr./bnr. 3/197 bør plassering av bebyggelse likevel vurderes konkret opp mot aktsomhetsområdet for flom. Dette følges opp gjennom byggesaksbehandling.

Samlet sett vurderes forholdet knyttet til flom ikke å være til hinder for gjennomføring av planendringen.



## 8. Plankonsulentens vurdering

Plankonsulenten vurderer at den foreslåtte justeringen av utnyttelsesgraden for fritidsbebyggelse i reguleringsplan for Stakkstølie Nord er faglig forsvarlig og i tråd med områdets eksisterende karakter og bruk. Endringen gjelder utelukkende reguleringsbestemmelsene og medfører ingen endringer i plankart, tomtestruktur, adkomstforhold eller overordnede arealdisponeringer.

Planendringen innebærer at tomter under 834 m<sup>2</sup> gis økt tillatt BYA, at tomter mellom 834 m<sup>2</sup> og 1200 m<sup>2</sup> kan utnyttes med 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA til biloppstillingsplass, og at tomter på 1200 m<sup>2</sup> og større kan utnyttes med 15 %-BYA + 36 m<sup>2</sup> BYA til biloppstillingsplass. For de største tomtene er økningen sammenlignet med gjeldende reguleringsplan avgrenset til 36 m<sup>2</sup> BYA til biloppstillingsplass.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse som del av planarbeidet. Analysen viser at planendringen i liten grad påvirker overordnede risiko- og sårbarhetsforhold. De relevante problemstillingene som er identifisert er knyttet til overvann og lokal avrenning, samt flom i små vassdrag. Forholdene vurderes å kunne håndteres gjennom lokal overvannshåndtering, ivaretagelse av eksisterende drenslinjer og konkret vurdering i byggesak ved framtidige tiltak. Temaene anses ikke å være til hinder for gjennomføring av planendringen.

Økt utnyttelse for eksisterende tomter vurderes å gi et noe større handlingsrom for utforming og tilpasning av fritidsbebyggelsen, uten at dette gir vesentlige negative konsekvenser for landskap, friluftsinnteresser, naturmangfold eller barn og unges interesser. En justering av tillatt utnyttelsesgrad vil kunne gjøre at eierne kan tilpasse hyttene til dagens og framtidens krav, behov og forventninger.

Endringen innebærer ikke fortetting i form av flere fritidsboliger, men en moderat justering av utnyttelsesgrad for eksisterende tomter. Tiltaket skjer innenfor et allerede regulert og i stor grad utbygd område, uten nedbygging av nye naturområder eller endring av arealformål. Selv om endringen ikke representerer fortetting med flere fritidsboliger, legger den til rette for en mer hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende byggeområder med etablert infrastruktur. Dette vurderes å være i tråd med føringene i ny kommuneplanens arealdel, hvor det åpnes for høyere utnyttelse i etablerte fritidsboligområder.

Plankonsulenten vurderer videre at endringen ligger innenfor rammen av det som kan behandles etter forenklet prosess som mindre endring etter plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen vurderes ikke å svekke hensynet til berørte parter eller allmenne interesser. Samlet sett vurderes endringen som en moderat og kontrollert tilpasning, som gir økt fleksibilitet for eksisterende fritidstomter innenfor gjeldende planrammer, uten at det åpnes for nye tomter, nye byggeområder eller endret arealbruk.

## **9. Innspill**

Omtalt endring er vurdert til å kunne behandles etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14. Naboer og berørte ble varslet pr. brev/via Altinn.

Ved første høring av endringsforslaget kom det inn 21 innspill, og ved andre høring kom det inn 5 innspill. Innspillene er oppsummert og kommentert i et eget dokument.





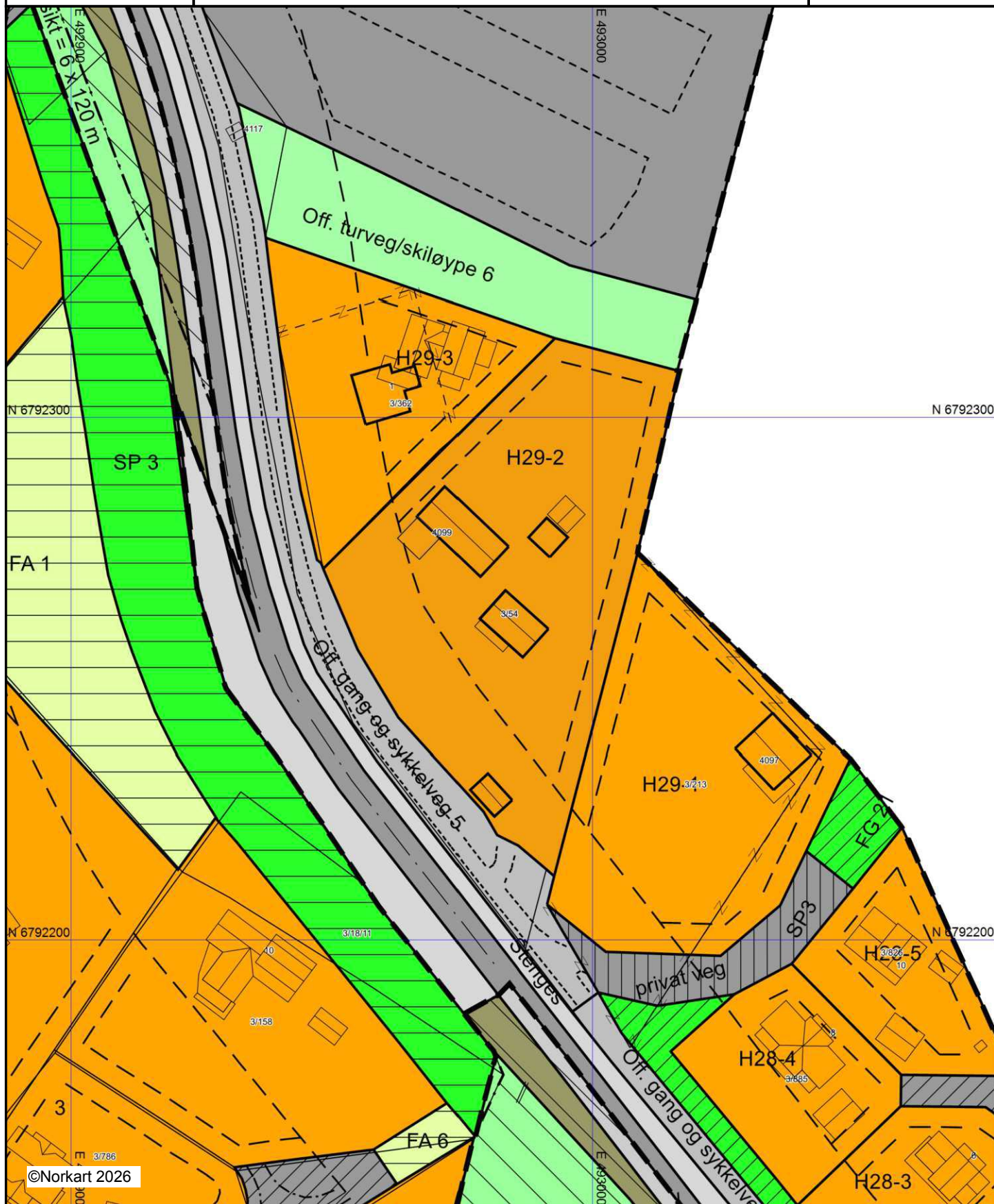
# Reguleringsplankart

Eigedom: 3/54  
Adresse: Bygdinvegen 4099  
Dato: 03.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



©Norkart 2026

- 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-Offentlige trafikkområder (PBL1985

 Kjøreveg  
 Annen veggrunn  
 Gang-/sykkelveg  
 Gangveg  
 Parkeringsplass

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledc nr

 Skiløype

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledc

 Privat veg  
 Friluftsområde (på land)  
 Klimavernsone  
 Bevaring av anlegg

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledc

 Felles avkjørsel  
 Felles parkeringsplass  
 Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

 Grense for bevaringsområde

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5

 Fritidsbebyggelse

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Kjøreveg  
 Annen veggrunn, grøntareal

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

 Naturområde

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

 Faresone - Flomfare  
 Sikringsone - Frisikt  
 Støysone - Gul sone iht. T-1442

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

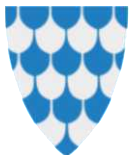
 Sikringsonegrense  
 Støysonegrense

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde  
 Planens begrensning  
 Faresonegrense  
 Formålsgrense  
 Regulert tomtegrense  
 Eiendomsgrense som skal oppheves  
 Byggegrense  
 Bebyggelse som inngår i planen  
 Regulert senterlinje  
 Frisiktslinje  
 Regulert kantkjørebane  
 Regulert kjørefelt  
 Regulert parkeringsfelt  
 Regulert fotgjengerfelt  
 Målelinje/Avstandslinje  
 Stenging av avkjørsel  

Abc Påskrift feltnavn  
 Abc Påskrift bredde  
 Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





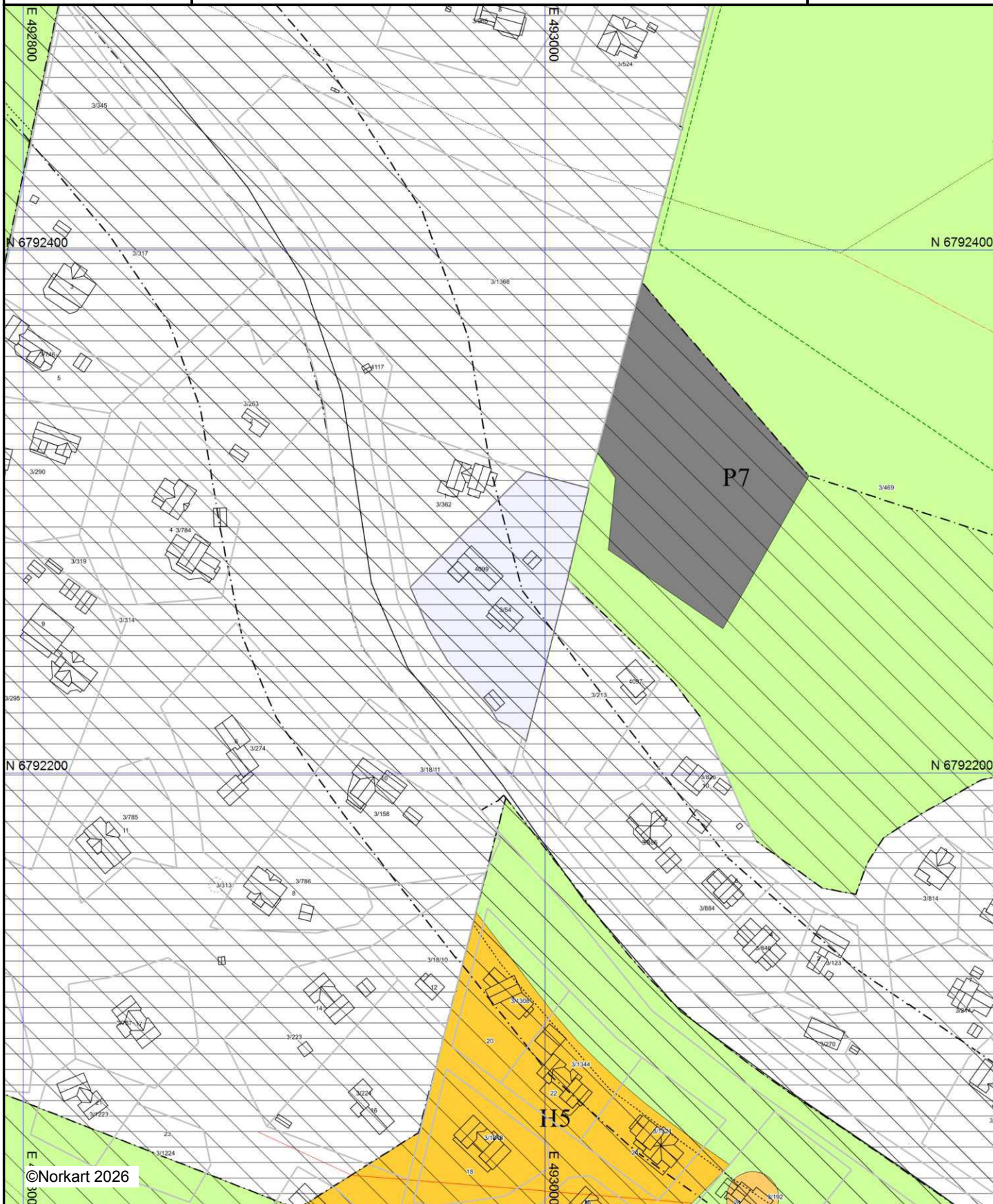
# Kommuneplankart

Eigedom: 3/54  
Adresse: Bygdinvegen 4099  
Dato: 03.06.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-*

-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - nytt

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.*

-  Parkering - nytt

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfomål sa*

-  LNFR-areal - eksisterende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*

-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense
-  Markagrense

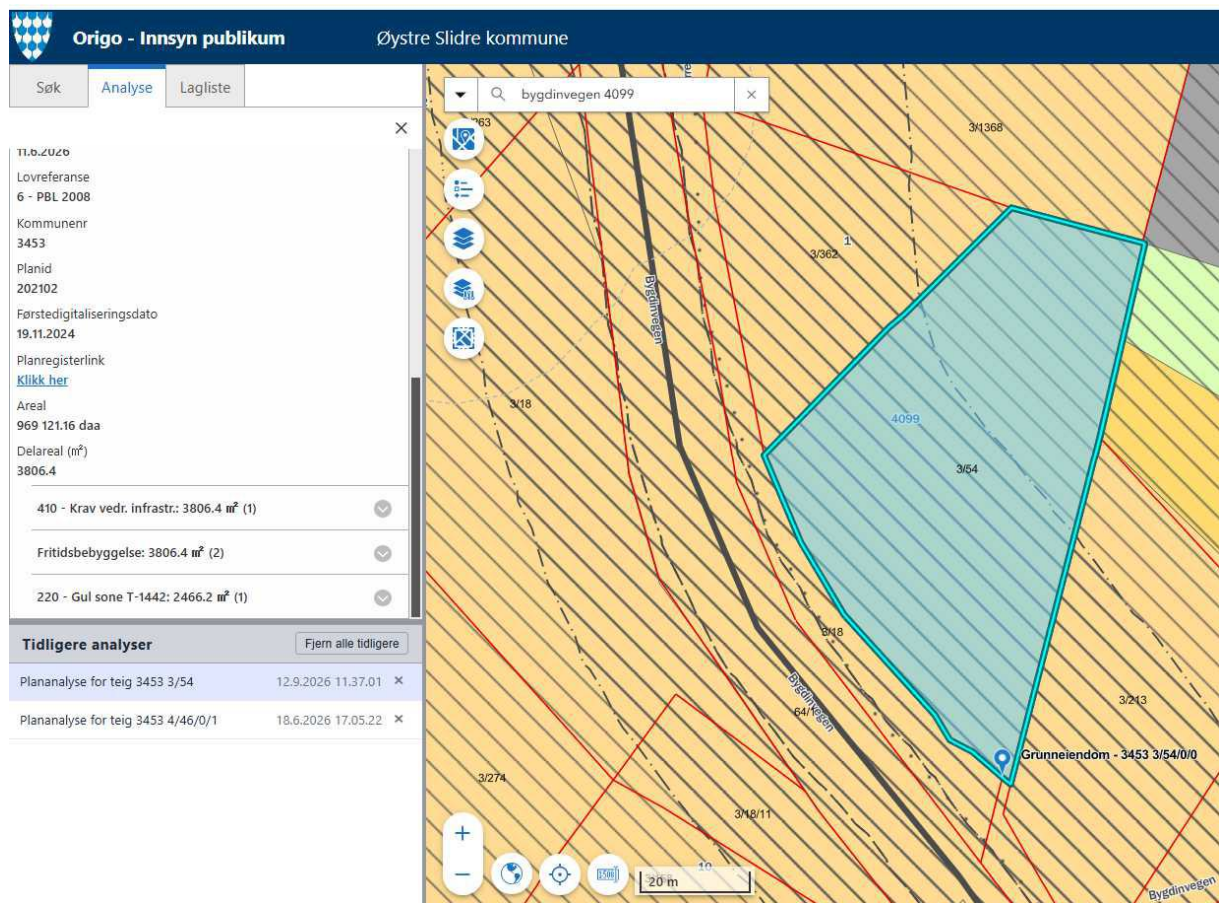
### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Adkomstveg - nytt
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gangveg - nytt
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Abc



## Plananalyse kommuneplan



## Kommuneplan kart.







# Reguleringsplan for "B45 Stakkstølie nord"

## ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

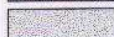
### TEIKNFORKLARING

#### PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

##### 1. BYGGEOMRÅDAR (PBL §25 1. ledd nr.1)

-  Nye hytter/Fritidsbustader
-  Eksisterande hytter/fritidsbustader

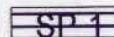
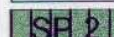
##### 3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDAR (PBL §25 1.ledd nr.3)

-  Køyreveg (Køyrebane)
-  Køyreveg (Skulder, grøft,skråning)
-  Gang- og sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Bussholdeplass

##### 4. OFFENTLEGE FRIMRÅDAR (PBL §25 1.ledd nr.4)

-  Turveg/skiløype

##### 6. SPESIALOMRÅDAR (PBL §25 1.ledd nr.6)

-  Frisiktsone i vegkryss
-  Parkbelte i parkeringsområde
-  Privat veg

##### 7. FELLESOMRÅDAR (PBL §25 1.ledd nr.7)

-  Felles tilkomstveg (Køyrebane)
-  Felles tilkomstveg (Skulder, grøft,skråning)
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkering
-  Felles garasjer
-  Felles grøntområde

#### STREKSYMBOLER M.M

-  Plana sin avgrensning
-  Grense for reguleringsformål
-  Byggegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterline i veg
-  Eiedomsgrense som verte oppheva
-  Eksisterande bygg som inngår i planen
-  Turveg/skiløype



0 20 40 60 80 Meter

Ekvidistanse 1m

Målestokk 1:2000

Planen er fremma av:

*Norske Fjellhytter AS*  
2960 RØN I VALDRES  
og

*Hamar Hytteforum AS*  
2381 BRUMUNDDAL

Planen er utarbeidd av:

*MJ Arkitekt- og Ingeniørkontor AS*  
Ark. Dag R. Magnussen / Ing. Bjørn E. Bondlid  
2870 DOKKA  
og

*Sivilark. Geir Østerheim*  
2390 MOELV

### SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

|                                                   |                         |                      |               |
|---------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| Planen varsla igangsatt                           | Fleire etapper, seinast | dato: 21.01.2000     | sign: DRM     |
| Behandling i planutvalet etter PBL §30 1.ledd     | sak: 0184/99            | dato: 11.11.1999     | sign: DRM     |
| Behandling i planutvalet for offentlig ettersyn   | sak: 0020/00            | dato: 10.02.2000     | sign: DRM     |
| Offentleg ettersyn 1. gong                        | fra dato: 22.02.2000    | til dato: 25.03.2000 | sign: DRM     |
| Behandling i planutvalet etter offentlig ettersyn | sak: 0078/00            | dato: 11.05.2000     | sign: DRM     |
| Offentleg ettersyn 2. gong                        | fra dato:               | til dato:            | sign:         |
| Behandling i planutvalet etter nytt ettersyn      | sak:                    | dato:                | sign:         |
| Eigengodkjent i kommunestyret                     | sak: 00/0087            | dato: 22.06.2000     | sign: DRM/BEB |

I medhald av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 har kommunestyret i Øystre Slidre vedtatte reguleringsplan for hytteområde Stakkstølie Nord med føreseigner på møte den 22. juni 2000 under sak 00/0087.



Ove Skaret  
Ordførar

IB/ES  
Sakshandsamare





Øystre Slidre kommune  
- rein naturglede!

2026-2038

# Føresegner og retningslinjer til arealdelen av kommuneplanen



|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Generelt for arealdelen av kommuneplanen .....                                 | 4  |
| 1.1 Kulturminne og kulturmiljø .....                                             | 4  |
| 1.2 Restriksjonar ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona .....            | 4  |
| 1.3 Overvatn og flaumgater .....                                                 | 5  |
| 1.4 Vatn og avlaup .....                                                         | 5  |
| 1.5 Tilrettelegging for leike- og uteareal .....                                 | 6  |
| 1.6 Universell utforming .....                                                   | 6  |
| 1.7 Solenergianlegg .....                                                        | 6  |
| 1.8 Byggeskikk .....                                                             | 7  |
| 1.9 Naturmangfald .....                                                          | 7  |
| 1.9.1 Myr/karbonrike areal .....                                                 | 7  |
| 1.9.2 Utgreiing om naturmangfald .....                                           | 7  |
| 1.10 Fortetting .....                                                            | 7  |
| 1.11 Lysforureining .....                                                        | 8  |
| 1.12 Krav om plan for redusert klimabelastning .....                             | 8  |
| 1.13 Skilt og reklame .....                                                      | 9  |
| 1.14 Utvalde naturtypar .....                                                    | 9  |
| 2 Reguleringsplanar og plankrav .....                                            | 9  |
| 2.1 Reguleringsplan skal gjelde .....                                            | 9  |
| 2.2 Reguleringsplanar som vert oppheva .....                                     | 10 |
| 2.3 Plankrav .....                                                               | 10 |
| 2.3.1 Unntak frå plankrav: .....                                                 | 11 |
| 3 Bruksendring .....                                                             | 11 |
| 4 Område for bebyggelse og anlegg .....                                          | 12 |
| 4.1 Generelt .....                                                               | 12 |
| 4.1.1 Krav om utbyggingsavtale .....                                             | 12 |
| 4.1.2 Utnyttingsgrad, høgd og terrenginngrep .....                               | 13 |
| 4.1.3 Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg .....                              | 13 |
| 4.1.4 Parkering .....                                                            | 13 |
| 4.1.5 Snødeponi .....                                                            | 14 |
| 4.1.6 Krav til renovasjon og avfallshandtering .....                             | 14 |
| 4.1.7 Brannberedskap .....                                                       | 15 |
| 4.1.8 Massehandtering .....                                                      | 15 |
| 4.2 Bustader .....                                                               | 15 |
| 4.2.1 Framtidige bustadområde .....                                              | 15 |
| 4.2.2 Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom ..... | 16 |



|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.3 Noverande bustadområde, andre .....                                                           | 16 |
| 4.3 Fritidsbustader .....                                                                           | 17 |
| 4.3.1 Framtidige fritidsbustadområde .....                                                          | 17 |
| 4.3.2 Utforming av byggverk – rettleiing til reguleringsplan. ....                                  | 17 |
| 4.3.3 Bygging av gjestehytte på regulert hyttetomt. ....                                            | 18 |
| 4.3.4 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom .....            | 18 |
| 4.3.5 Gjerde .....                                                                                  | 18 |
| 4.3.6 Føresegner for særskilte område .....                                                         | 19 |
| 4.4 Sentrumsområda .....                                                                            | 19 |
| 4.5 Råstoffutvinning .....                                                                          | 21 |
| 4.6 Næringsområde .....                                                                             | 21 |
| 4.6.1 Framtidige område for næringsverksemd .....                                                   | 21 |
| 4.6.2 Noverande område for næringsverksemd .....                                                    | 21 |
| 4.7 Andre typar bebyggelse og anlegg .....                                                          | 21 |
| 4.8 Idrettsanlegg - noverande .....                                                                 | 22 |
| 5 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) .....                                  | 22 |
| 5.1 Nye bustader i LNFR område .....                                                                | 22 |
| 5.2 Noverande LNF for spreidd bustad, markert med eit byggeområde for kvar eigedom .....            | 23 |
| 5.3 Noverande LNF spreidd fritidsbustad, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom ....         | 23 |
| 5.4 Føresegnzone nord og aust for utbyggingsgrensa .....                                            | 23 |
| 5.4.1 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom ..... | 23 |
| 5.4.2 Utforming av bygg .....                                                                       | 23 |
| 5.4.3 Utforming av terreng .....                                                                    | 24 |
| 5.4.4 Utnyttingsgrad .....                                                                          | 24 |
| 5.4.5 Utnyttingsgrad og høgd .....                                                                  | 24 |
| 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone .....                                  | 24 |
| 7 Samferdslelinjer .....                                                                            | 24 |
| 7.1 Etablering av vegar .....                                                                       | 25 |
| 7.2 Køyrevegar .....                                                                                | 25 |
| 7.3 Turvegar .....                                                                                  | 25 |
| 8 Bandleggingssone .....                                                                            | 26 |
| 8.1 Bandlegging etter lov om kulturvern .....                                                       | 26 |
| 8.2 Bandlegging etter lov om naturvern .....                                                        | 26 |
| 9 Omsynssoner .....                                                                                 | 26 |
| 9.1 Omsynssone kulturmiljø .....                                                                    | 26 |

|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9.1.1 Eksisterande bygningar .....                                                                                            | 27 |
| 9.1.2 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan .....                                                                     | 27 |
| 9.1.3 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850 .....                                                                     | 27 |
| 9.1.4 Vern av enkeltkulturminne – bandleggingssone .....                                                                      | 27 |
| 9.2 Omsynssone landbruk .....                                                                                                 | 27 |
| 9.3 Omsynssone landskap .....                                                                                                 | 28 |
| 9.5 Omsynssone stigar og løyper .....                                                                                         | 28 |
| 9.6 Omsynssone friluftsliv .....                                                                                              | 29 |
| 10 Sikringssoner .....                                                                                                        | 29 |
| 10.1 Sikringssoner drikkevatt .....                                                                                           | 29 |
| 10.2 Område for grunnvassforsyning .....                                                                                      | 30 |
| 11 Støysoner .....                                                                                                            | 30 |
| 12 Faresoner .....                                                                                                            | 30 |
| 12.1 Skredfare .....                                                                                                          | 30 |
| 12.2 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred .....                                                           | 31 |
| 12.3 Flaumfare .....                                                                                                          | 31 |
| 12.4 Skytebane .....                                                                                                          | 31 |
| 12.5 Høgspentanlegg .....                                                                                                     | 31 |
| 13 Gjennomføringssoner .....                                                                                                  | 32 |
| 14 Infrastruktursoner .....                                                                                                   | 32 |
| 14.1 Krav om infrastruktur .....                                                                                              | 32 |
| 14.1.1 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-VA (Vatn og avløp) .....                          | 33 |
| 14.1.2 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-SA (Spreidd avløp) .....                        | 33 |
| 14.1.3 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-M (Mellsenn) .....                              | 34 |
| 14.1.4 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avlaup og fjernvarme, omsynssonenamn H-410-VAF (Vatn, avløp og fjernvarme). ..... | 34 |
| 14.1.5 Område utan infrastruktursone – område for spreidd avløp. ....                                                         | 35 |
| 15 Sikring av miljøtilstand i vassdrag .....                                                                                  | 36 |
| 15.1 Felles for resipienten Øyangen og resipientane Heggefjorden-Sæbufjorden .....                                            | 36 |
| 15.2 Nedbørsfeltet til Øyangen .....                                                                                          | 36 |
| 15.3 Nedbørsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden .....                                                                         | 36 |

# 1 Generelt for arealdelen av kommuneplanen

Kommuneplanen sin arealdel med plankart og føresegner er rettsleg bindande, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL), av 27.06.08, §11-6, med unntak av dei områda der vedtekne reguleringsplanar framleis skal gjelde uendra, jf. PBL §11-8 f. Desse områda er synte med hovudføremål i reguleringsplanen i plankartet. Reguleringsplanar som blir vedtekne etter at kommuneplanen er vedteken vil gjelde framfor kommuneplanen, jf. PBL §1-5, andre ledd.

Rettleiande og forklarande tekst i dette dokumentet er synt i normal skrift medan juridisk bindande tekst er synt i kursiv.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av byggesaker gjeld følgjande generelle retningslinjer/føresegner:

## 1.1 Kulturminne og kulturmiljø

Alle tiltakshavarar har plikt til å sjå at tiltak ikkje er i strid med lov om kulturminne, jamfør §3 og §8 i kulturminnelova. Dersom det ved tiltak i marka blir 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 jf. lov om kulturminne §8. Melding skal snarast sendast til kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndigheitene kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelle vilkår knytt til det.

Enkelte kjente kulturminne er markerte som bandleggingssone i plankartet. Kommunen skal ivareta viktige kulturminne og kulturmiljø gjennom si sakshandsaming.

## 1.2 Restriksjonar ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona

Heimel: PBL §11-9 nr 5, jamfør §1-8 og §11-11, nr 5.

Vassdrag er definert i samsvar med § 2 i vassresurslova: Alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidde inntil høgaste vanlege flaumavstand vert rekna som vassdrag.

*Inngrep i vegetasjonsbeltet nærare enn **10 meter er forbode**. Det kan gjennom skjøtsel etablerast opningar i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget. Det er ikkje tillat med inngrep eller tiltak som redusera vatnet sin kvalitet, verdi, naturmangfald og friluftsliv.*

*Vassdrag og myrer skal oppretthaldast i sin naturlege form og sikrast med kantvegetasjon. Bekkar skal haldast opne, lukking av bekkar kan berre skje ved søknad der det heilt naudsynt. Der det ikkje følgjer anna av reguleringsplan gjeld følgjande:*

- a) *Langs drikkevasskjelder og elver/bekkar med direkte utløp til drikkevasskjeldene Olevatn, Sørre Vindin og Mellsenn, er byggegrensa vist som sikringssone 110 – nedslagsfelt drikkevatt i plankartet.*
- b) *Langs hovudvassdraga inkl. innsjøar, jf. NVEs hovudelledatabase, gjeld ei byggegrense på 100 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*
- c) *Byggegrense for andre vatn, tjern og bekkar definert som vatn større enn 5000 m<sup>2</sup>, 50 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*

- d) Byggegrense for mindre elver og bekkar er 30 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.
- e) Byggegrensa gjeld for tiltak nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, d, j, k, l og m.

*Unntak frå byggegrense.*

- a) Driftsbygningar i landbruket som er naudsynt for drift, kommunaltekniske bygg og VA-anlegg under bakken.
- b) Tiltak på bebygd eigedom innanfor byggeområde eller LNFR-areal for spreidd bustad, fritids-, eller næringsbygg m.m markert med byggeområde. Tiltaket skal ikkje plasserast nærmare vassdraget enn eksisterande bygningar og ikkje nærmare enn 10 meter.
- c) Område som er regulert ved reguleringsplan og som ikkje er i motstrid til arealdelen av kommuneplanen.

*Tiltak skal plasserast på ein slik måte at fri ferdsel langs vassdrag ikkje blir hindra. Tiltaket skal heller ikkje bidra til at arealet langs vassdraget blir opplevd som meir privatisert.*

### 1.3 Overvatn og flaumgater

*Heimel: PBL §11-9 nr 3-8, jamfør. §3-1 bokstav h)*

Vassvegar skal takast omsyn til når vegar, tomter og store byggeprosjekt blir planlagt. Utbygging gir ofte store areal med tette flater som gir auka mengder overvatn og rask avrenning, som fører til risiko for flaumskade. I tillegg vil globale klimaendringar kunne gi meir nedbør. 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 vassforskrifta.

*Opne flaumgater skal så langt som rår veljast framfor røyr og stikkrenner.*

*Ved utarbeiding av reguleringsplanar og VA-planar og i store byggeprosjekt, skal det utarbeidast eigen rapport av fagkunnig føretak om flaumfare, overvatn, overvassnett og flaumvegar og dimensjonering av røyr og stikkrenner. Bekkeløp og moglege flaumgater skal ikkje lukkast eller fyllast igjen slik at dette reduserer kapasitet for gjennomstrøyming av vatn. Ved vurdering av flaumgater skal beste tilgjengeleg temakartgrunnlag nyttast.*

*Det skal ved byggesak dokumenterast at eigedomen ikkje er utsett for flaumfare.*

### 1.4 Vatn og avlaup

*Heimel: 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 jf. PBL §27-1 og 27-2. PBL 27-1 og §27-2 om vassforsyning og avløp gjeld og for fritidsbusetnad jf. PBL §30-6.*

*Det skal nyttast felles løysingar for vatn og avløp der det ikkje er offentleg VA-nett, om ikkje noko anna går fram av handlingsplan for spreidd avløp.*

*Tekniske løysingar skal utførast i samsvar med VA-norm for Øystre Slidre kommune, ev. i samsvar med vasstandard.no, vedteke på det tidspunktet for søknad om ramme- eller eitt-trinnsløype.*



### 1.5 Tilrettelegging for leike- og uteareal

Heimel: PBL §11-9 nr.4 og nr 5.

*Ved planlegging av byggeområde for bustader, fritidsbustader og tenesteyting skal trafiksikker tilkomst til fots til stig- og løypenett, naturområde og leikeområde sikrast. Ved tung utbygging knytt til fritidsbustader skal det også setjast av areal til opphaldsareal ute, i nærleiken til utbygginga. Reguleringsplan skal ha føresegn knytt til dette. Stigar og løyper skal planleggast for lett tilgang frå nærliggande byggeområde.*

*I byggeområde for bustader skal leike- og opphaldsareal opparbeidast før nye bustader blir tekne i bruk. Reguleringsplanane skal ha rekkefølgeføresegn knytt til desse. Leike- og opphaldsareal ute skal vere minst 20% av bruksarealet av utbygd areal. Leike- og opphaldsareal skal vurderast utifrå terreng, støy, lys og trafikktryggleik.*

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

### 1.6 Universell utforming

heimel: PBL §11-9 nr 5, jf. §1-1.

Universell utforming skal liggje til grunn ved utforming av gangvegstruktur, utomhusareal og ved tilkomst til bygg; spesielt i bustadområde, sentrumsområde, forretningsområde og fritids- og turistområde. Uteromma bør leggjast til rette for alle brukargrupper uavhengig av funksjonsnivå. I tillegg til fysisk utforming med tanke på stigningsnivå bør det i dette området liggje føre planar som omfattar mellom anna skilting, merking, ledelinjer, landemerke, belysning, dekketypar, kryssingspunkt med bilveg og plan for vedlikehaldsnivå.

*Ved all planlegging og utbygging innanfor tettstaden Heggnes og innanfor sentrumsområde for Beitostølen skal det gjerast greie for korleis det er teke omsyn tilgjenge for alle og universell utforming. Nye bygningar og anlegg skal gjevast universell utforming i samsvar med teknisk forskrift eller strengare føresegn i reguleringsplanar. Innanfor kvart byggeområde skal det setjast av nok areal for å få gode uterom, og uterom med tilstrekkeleg og tilgjengeleg opphaldsareal, vrimeleareal og møteplassar.*

### 1.7 Solenergianlegg

Heimel: PBL § 20-1 bokstav f.

Vi ønskjer å leggje til rette for solenergi som ei viktig fornybar energikjelde. Solenergianlegg som solcelle- og solfangaranlegg er ein bygningsteknisk installasjon og er søknadsplikt jf. plan- og bygningslova § 20-1 bokstav f. Jf. SAK 10 § 4-1 bokstav e, kan installering og endring av slike anlegg i eksisterande byggverk innanfor ein brukseining eller branncelle, vurderast som ein enkel installasjon og er unntatt frå kravet om søknadsplikt.

*Etablering av mindre solenergianlegg som ikkje er søknadspliktig jf. SAK 10 § 4-1 bokstav e, kan etablerast uavhengig av krav i reguleringsplan til material på tak, føresett at anlegget blir tilpassa*

*bygget sin form og karakter. Anlegget skal monterast plant med tak eller fasade. Eksponering og refleksjon skal vere minst mogleg og anlegget skal ikkje vere visuelt uryddig.*

Etablering av solenergianlegg er søknadspliktig når:

- Bygget har kulturminneverdi som ikkje er formelt avklara (SEFRAK-registrert)
- Bygget ligg nord og aust for utbyggingsgrensa. Område med særlege kvalitetar som for eksempel bygg i fjellområda, eller områder der fleire bygg har arkitektonisk uttrykk.
- Bygg som ligg i strandsone. I desse tilfella må det vurderast om tiltaket vil virke dominerande.
- Solenergisystem som vert montert frittstående på tak eller fasade (ikkje plant med takflate eller fasade) og bakkemonterte anlegg for ei bueining.
- Der det kan vere fare for nedfall på offentlege areal, som fortau, felles inngangar og liknande.
- Der solcelleanlegget kan ha verknad for branntryggleiken.

Ved etablering av større anlegg, for eksempel bakkemonterte anlegg, er det krav til reguleringsplan.

## 1.8 Byggeskikk

Byggeskikk gjeld både bygg og anlegg. Nokre bygg og anlegg har viktige samfunnsmessige funksjonar, og kan utformast som signalbygg.

*Bygg og anlegg skal tilpassast terreng og eksisterande bygningsmiljø.*

## 1.9 Naturmangfald

### 1.9.1 Myr/karbonrike areal

Myr og skog med høg bonitet er særleg karbonrike naturtypar. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelsen eller funksjonen til desse naturtypene skal ein søke å unngå, men skal vurderast i kvart tilfelle. Ved detaljplanlegging av byggeområde, vegtrasear og annan teknisk infrastruktur skal ein så langt som det er rasjonelt unngå inngrep som vil drenere myrer eller føreset masseutskifting i myr.

*Nedbygging av myr som inneber frigjeving av karbonlageret i myra eller tap av viktige naturtypar er forbode. Forbode omfattar ikkje naudsynt vedlikehald av etablerte tiltak eller etablering av samfunnskritisk infrastruktur. Tiltakshavar skal dokumentere djupna av myrene der det blir planlagt inngrep. Dersom det blir gjort tiltak i myr, skal det gjennomførast kompenserte tiltak.*

### 1.9.2 Utgreiing om naturmangfald

Konsekvensutgreiingar skal gje eit tilfredsstillande grunnlag for å vurdere og vektlegge føresegnene i naturmangfaldlova §§ 8 til 12, jf. naturmangfaldlova § 7. Dersom planvedtaket gjeld naturtypar som er trua eller nær trua på Norsk raudliste for naturtypar 2011, har kommunen eit særleg ansvar for at prinsippa i §§ 8-12 naturmangfaldlova vert lagt større vekt på.

## 1.10 Fortetting

Vi ønsker å leggje til rette for fortetting i eksisterande område for bustader og fritidsbustader og arealeffektiv utnytting av nye område, då det vil bidra til ein effektiv arealbruk med reduserte

miljøverknader. Fortetting kan skje gjennom ny reguleringsplan eller ved byggesakshandsaming for dei tiltaka som fell inn under punkt 2.3.1. Fortetting er mest aktuelt i sentrumsområda. I tillegg kan det vurderast fortetting i andre deler av kommunen, men då blir det ikkje tillat bygg høgare enn tre etasjar.

*Ved nye reguleringsplanar skal fortettingspotensialet ut over tal einingar som er vist i plankartet vurderast.*

*Ved fortetting gjeld følgjande føresegner:*

- *Nye bygg skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø, terreng og landskap. Det skal takast omsyn til kvalitetar ved byggjeskikk og landskap m.a. ved at lokalt særpreg og tradisjon vert vareteke i bygningsstruktur og -utsjånad.*
- *Sti- og løypenett ut til friluftsområde skal sikrast.*
- *Handtering av overvatn skal, så langt det let seg gjere, handterast lokalt og opent.*
- *Fortetting skal gje høg kvalitet både på bygningar og omgjevnadar.*
- *I område kor det vert opna for høgare bygg enn det som er i området skal det gjennomførast utgreiingar om m.a. korleis utbygginga vil påverke visuelle kvalitetar og viktige siktelinjer.*

### 1.11 Lysforureining

Ved lyssetting skal mengde lysforureining avgrensast. Før ein installerer lys skal ein tenkje over nytteverdien. Belysninga skal vere retta nedover og berre mot området som treng det. Bruk så låge lysnivå som mogleg og unngå blanding. Bruk lysstyringsutstyr som tidsbrytarar eller rørsledetektorar for å sikre at lys er tilgjengeleg når det er naudsynt, dempa når det er mogleg, og slått av når det ikkje trengst.

Rettleiaren frå organisasjonen "Bevar mørket" kan nyttast.

*Belysning skal ha fargetemperatur på 3000K eller varmare. Armatur skal vere godt avskjerma mot himmelen med 0% lys over armaturen si horisontallinje.*

*Fritidsbustader skal ha lysstyringsutstyr som tidsbrytarar eller rørsledetektorar for å sikre at lys er tilgjengeleg når det er naudsynt, dempa når det er mogleg, og slått av når det ikkje trengst.*

*Føresegner til lyssetting skal vere utarbeidd i kvar einskild reguleringsplan for bustad og fritidsbustad.*

### 1.12 Krav om plan for redusert klimabelastning

Heimel: PBL §11-9 nr. 6 og 8.

*Ved utarbeiding av reguleringsplan for utbygging til næringsføremål, offentleg føremål og ved planlegging av utbygging av fleire enn 5 eller meir enn 600 m<sup>2</sup> bu- og fritidseiningar, skal det gjerast greie for val av materialar og tekniske løysingar, med tilhøyrande energi- og klimagassbudsjett. Utgreiinga skal vise på kva måte utbygginga bidreg til målsetninga om eit meir klimanøytralt samfunn.*

### 1.13 Skilt og reklame

*Det skal vere samsvar mellom skilt/reklame og verksemda i bygningen. Heildekkande folie med reklame på glasflater eller takreklame med silhuettverknad er ikkje tillat. Lysstyrken i belyste skilt skal tilpassast omgjevnadene.*

*Skilt, markiser og andre innretningar ut over fortau og annan offentleg grunn må ikkje hindre ferdsele eller vere til fare for omgjevnadane. Fri høgde under uthengsskilt må vere minst 3,5 meter og framspringet kan maksimalt vere 0,8 meter.*

### 1.14 Utvalde naturtypar

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjerast greie for om planområdet kjem i konflikt med utvalde naturtypar, jf. forskrift om utvalde naturtypar etter naturmangfaldlova §3.

*Områder med utvalde naturtypar skal regulerast til «5100-LNFR».*

*Det skal regulerast inn sikringssoner mot nedbygging, hogst og etablering av infrastruktur rundt område med utvalde naturtypar.*

## 2 Reguleringsplanar og plankrav

### 2.1 Reguleringsplan skal gjelde

heimel: PBL §1-5 2.ledd & §11-8 bokstav f

Føresegner og retningslinjer i kommuneplanen skal supplere vedtekne regulerings- og byggeplanar.

*Reguleringsplanar som er vedtatt før vedtak av arealdelen av kommuneplanen gjeld så langt dei ikkje er i strid med føresegnene i arealdelen av kommuneplanen. Ved motstrid mellom reguleringsplan og arealdelen av kommuneplanen når det gjeld arealføremål og utnyttingsgrad, går reguleringsplan framfor arealdelen av kommuneplanen. Der reguleringsplan ikkje har føresegner om forhold som er regulert i arealdelen av kommuneplanen, gjeld arealdelen av kommuneplanen.*

*Område der eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra er synt som detaljeringssone (H910), og gjeld følgjande planar:*

|        |                        |                              |                           |            |
|--------|------------------------|------------------------------|---------------------------|------------|
| 201910 | Beitostølen sentrum    | Detaljregulering             | Endeleg vedtatt arealplan | 17.12.2020 |
| U46    | Bevaring av Litunet    | Eldre reguleringsplan (1985) | Plan endeleg vedtatt      | 06.10.2005 |
| U49-2  | Valdresflye Vandreheim | Eldre reguleringsplan (1985) | Plan endeleg vedtatt      | 28.01.2010 |



|       |                                                   |                                        |                            |            |
|-------|---------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|------------|
| B62   | Beitostølen<br>Helsesportsenter                   | Eldre<br>reguleringsplan<br>(1985)     | Plan<br>endeleg<br>vedtatt | 28.01.2010 |
| B25-2 | Beitostølen<br>skistadion og<br>konkurranseløyper | Eldre<br>reguleringsplan<br>(pbl 1985) | Plan<br>endeleg<br>vedtatt | 25.05.2007 |

Tabell 1: Planar som framleis skal gjelde uendra.

## 2.2 Reguleringsplanar som vert oppheva

Følgjande reguleringsplanar vert oppheva som følgje av vedtak arealplanen:

| Namn på reguleringsplan                                       |
|---------------------------------------------------------------|
| A01 - Fjell – Dispensasjonsgrense fjell                       |
| A02 – Kommunedelplan for Beito-, Beitostølen- og Garliområdet |
| A04 – Kommunedelplanen for Heggenes - Moane                   |
| A05 – Kommunedelplanen for Rogne sør                          |
| B25 Beitostølen konkurranseløyper Liahovda                    |
| B40 Stølsli II                                                |
| H01 Heggenes-Storefoss                                        |
| H08 Gangveg - Sjukeheimen                                     |
| H12 Raudbrøtmoen industriområde                               |
| R01 Krøsshagen                                                |
| U54 Vestsidvegen                                              |
| U03 Tåbakke                                                   |
| U05 Pipesteinhaugen                                           |
| U14 Blilie                                                    |
| U43 Rjupa rasteplass                                          |
| U55 Fv. 289 Røyne-Ødegård                                     |
| B18 Beitostølen alpinområde                                   |
| U13 Murkhøvd                                                  |

Tabell 2: Reguleringsplanar som vert oppheva som følgje av arealplanen.

## 2.3 Plankrav

Heimel: PBL §11-9 nr.1 og §11-10, nr 1

*I område sett av til bebyggelse og anlegg, samferdselanlegg, sentrumsføremål, næring og teknisk infrastruktur kan tiltak ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. PBL kapittel 12. Tiltak på andre område, inkl. masseuttak i LNFR-område, enn noverande byggeområde for bustader og fritidsbustader krev også reguleringsplan.*

### 2.3.1 Unntak frå plankrav:

*I område satt av til byggeføremål er følgande tiltak unntatt frå kravet om reguleringsplan, forutsett at tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegn:*

- a) Private/offentlege godkjente reinseløysingar.*
- b) Riving av bygningar og anlegg, med unntak der bygningar og anlegg er regulert til bevaring.*
- c) Fortetting ved deling av tomter til bustad og fritidsbustad. Tomter over 2 daa som er regulert i reguleringsplan eller er merka som byggeområde i arealdel til kommuneplan kan delast etter søknad når følgjande vilkår er til stades:*

- Det er ein føresetnad at arealet er eigna til deling og kan få godkjent vegløyving.*
- Ei deling må ikkje vera i strid med plan- og bygningslova eller teknisk forskrift eller med nasjonale, regionale eller kommunale føringar.*
- Det må vera godkjent VA-løysing i området.*
- Det er sikra trygg veg for gåande og syklende til skule/busstopp.*

*Tomter nord og aust for utbyggingsgrensa kan ikkje delast.*

- d) Ikkje søknadspliktige tiltak i form av terrasse og uthus/tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterande fritidsbustadeigedomar i gjennomføringssonene. Tiltaket må vera innafor utnyttingsgrad for byggeområde i arealdelen, og ikkje vera til hinder for framtidig plan.*

- e) Tiltak som fell inn under pkt. 4.2.2, 4.2.3 og 4.3.3 i desse føresegnene.*

- f) Tiltak etter § 20-4 i plan og bygningslova.*

*Ved dispensasjon frå plankravet eller ved fortetting i samsvar med punkt c og d, vil deltaking i fellesgodefinansiering bli søkt sikra på lik linje med utbyggingar som er heimla i reguleringsplan/utbyggingsavtale, jf. punkt 4.1.1 i føresegnene.*

## 3 Bruksendring

Fritidsbustader som ligg i nærleiken av eksisterande busetnad kan bli varig eller midlertidig bruksendra til bustad gjennom dispensasjonshandsaming under føresetnad av at fylgjande krav er oppfylt:

- Avkøyringsløyve frå offentlig veg eller løyve til utvida bruk som sikrar tilgjenge for utrykkingskøyretøy.
- Det er sikra trygg veg for gåande og syklende til skule/busstopp.
- 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 PBL og jordlova.
- Fritidsbustaden kan bli tilkopla offentlig vatn og avlaupsnett eller utsleppsløyve 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 liggje utanfor kartlagde støysoner, jf. retningslinjer
- Anna relevante krav frå forskrift og lovverk.

## 4 Område for bebyggelse og anlegg

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

### 4.1 Generelt

*Ved regulering og vesentleg utviding av bruk vil vi krevje ei vurdering av dei trafikale verknadene for alle trafikkgrupper.*

#### 4.1.1 Krav om utbyggingsavtale

Heimel: PBL §17.

*Kommunen vil setje som krav at det skal liggje føre utbyggingsavtale i samband med godkjenning av reguleringsplan for utbygging av område for fritidsbusetnad, sentrumsføremål og fritids- og turistføremål.*

*Hovudprinsipp for deltaking i fellesgodefinansieringa går fram av kommunestyresak 64/20.*

For planar der det ikkje er behov for å avklare ansvar for realisering av planen eller deltaking i fellesgodefinansiering vert det ikkje stilt krav om utbyggingsavtale som del av ein reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler kan nyttast i heile kommunen innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades (jf. PBL §§ 17-2 og 17-3). Under planarbeid for eit område kan det gjerast meir spesifikke vedtak om innhaldet i ein utbyggingsavtale (jf. PBL § 17-1).

Utbyggingsavtaler kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:

- Veg – veganlegg, inkl. gang- og sykkelveg.
- Stiar og løyper og etablering av andre fellesgode.
- Anlegg for vatn, avløp og renovasjon.
- Parkeringsanlegg og parkeringsordningar med vilkårsparkering.
- Torg, parkar, friområde, friluftsområde og andre allment tilgjengelege område.
- Universell utforming av tiltak.
- Klima- og miljømessig forsvarleg utbygging av området.
- Kompenserande tiltak ved utbyggingar som har negative verknader for natur eller landbruket, til dømes restaurering av natur, nydyrking ved tap av matjord, gjerding/Nofence-løysingar eller andre konfliktdempande tiltak mellom beitebruk og friluftslivet m.m.
- Forkjøpsrett.

Bustadpolitiske tiltak: Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene ved ei utbygging eller der kommunen ønskjer å stille krav om tal bustader eller utforming av bustadene (jf. PBL § 17-3).

### 4.1.2 Utnyttingsgrad, høgd og terrenginngrep

*Utnyttingsgraden skal bli fastsett i reguleringsplan, og kan variere innan ulike areal innan eit planområde. Utnyttingsgrad blir rekna i %-BYA i samsvar med teknisk forskrift, i gjeldande teknisk forskrift til PBL. Parkeringsplassar blir rekna med i BYA også i område utan veg.*

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.

#### Høgd

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

#### Terrengbehandling/terrenginngrep

*Inngrep i terreng skal utførast så skånsamt som mogleg og avgrensast til det som er nødvendig for plassering av bygningar og biloppstillingsplass. Det er eit mål at bygningane skal tilpasse seg terrenget og ikkje omvendt. Mest mogleg av eksisterande vegetasjon skal takast vare på.*

### 4.1.3 Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg

Heimel: PBL § 27-5 og 11-9 nr 3

*Innanfor konsesjonsområde Beitostølen, jf. punkt 14.1.4. skal det leggjast til rette for at alle bygg over 50m<sup>2</sup> BRA med rom for varig opphald **kan** ha vassboren fjernvarme.*

*Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg:*

*a) Alle nye bygg og tilbygg over 150 m<sup>2</sup> BRA og bygningar som skal byggast om over 200 m<sup>2</sup> BRA som ligg nærmare enn 125 meter frå næraste etablerte fjernvarmeleidning innanfor konsesjonsområdet for fjernvarme på Beitostølen, jf. grense i plankartet, skal koplast til fjernvarmeanlegget.*

*b) Alle nye bygg og tilbygg over 250 m<sup>2</sup> BRA eller der summen av fleire enkelttiltak/einingar i same prosjekt går over 350 m<sup>2</sup> BRA, som ligg nærmare enn 200 m frå næraste etablerte fjernvarmeleidning innanfor konsesjonsområdet for fjernvarme på Beitostølen, jf. grense i plankartet, skal koplast til fjernvarmeanlegget.*

*c) Bygg som fell inn under arealdefinisjonen etter bokstav a) og b) må installere internt fordelingsnett for vassboren varme og varmtvatn slik at bygg og anlegg fullt ut på ein rasjonell måte, kan dekke sitt varme- og varmtvatn med fjernvarme eller annan vassboren, fornybar varmekjelde.*

### 4.1.4 Parkering

*I forslag til detaljreguleringsplanar og ved søknad om rammeløyve skal det vera gjort greie for korleis kravet til oppstillingsplassar for bil er løyst. Dersom summen av utrekna krav til parkeringsplassar for ein eigedom ikkje er eit heiltal, blir tal parkeringsplassar avrunda oppover til næraste heiltal. Det vert stilt følgjande krav til parkeringsplassar:*

*Bustader – 2 plassar per eining.*

*Fritidsbustader – 2 plassar per eining*

*For andre bygg gjeld følgjande:*



*Leilegheitsbygg – differensiere utifrå størrelse*

*Hotell og overnattingsstad – 0,5 plasser per gjesterom*

*Serveringsstader 0,3 plass per. sitteplass. Forretning 1 plass per 33 m<sup>2</sup> til 66 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal. Det kan gjerast individuelle vurderingar i høve til samtidig bruk m.a. for forretningar og restaurantar.*

*Det skal setjast av plass for sykkelparkering. Omfanget vert vurdert i den einskilde saka.*

*Minst 10% av parkeringsplassane skal vera HC-plassar.*

*For kvar parkeringsplass skal det setjast av minst 18 m<sup>2</sup>. Arealet skal trekkast frå BYA uavhengig om det er veg til tomte.*

### Frikjøp

Frikjøp av parkering er ei ordning der kommunen og utbygger inngår ei avtale som frittek utbygger frå å etablere parkeringsplassar i samsvar med parkeringskravet. Ordninga er frivillig og kommunen har ikkje moglegheit til å påleggje utbygger ein frikjøpsavtale. Utbygger har heller ingen rett til å inngå frikjøpsavtale. Vel kommunen å inngå ein frikjøpsavtale skal inntektene frå ordninga nyttast til opparbeiding av parkeringsanlegg, jf. PBL. §28-7.

### 4.1.5 Snødeponi

*Reguleringsplanar skal i kart eller føresegner syne korleis snø skal deponerast.*

Forureining frå brøyta snø som medfører nemneverdig skade eller ulempe for miljøet, krev løyve etter forureiningslova for å kunne skje lovleg.

- Snø som blir lagt opp på same eigedom som snøen kjem frå, vil normalt ikkje ha behov for løyve.
- Ikkje godkjente snødeponi må søkje om løyve til å oppretthalde desse deponia etter forureiningslova.
- Dumping eller deponering av snø kan vere i strid med forureiningslova § 7, plikt til å unngå forureining og §28, forbod mot forsøpling. Handtering av overskotssnø kan utløyse krav om løyve etter forureiningslova viss tiltaket medfører fare for forureining. Statsforvaltaren har myndigheit til å gje løyve etter forureiningslova §11 eller gjeldande paragraf.
- Både permanente og midlertidige snødeponi må vurderast etter PBL. Arealbruken kan handsamast som ein dispensasjon, men helst etter reguleringsplan eller i kommuneplanen sin arealdel. Eit løyve til arealbruk frå kommunen må føreliggje før Statsforvaltaren kan handsame ein søknad etter forureiningslova.

### 4.1.6 Krav til renovasjon og avfallshandtering

*Det skal bli gjort greie for avfallshandtering i byggesøknader og reguleringsplanar. Det skal setjast av tilstrekkeleg med plass til renovasjonspunkt innan kvart reguleringsplanområde. Plassane skal vere minimum 500m<sup>2</sup> store og plassert på avskjerma plassar ved inn-/utkøyring av områda.*

*For ny bebyggelse, bruksendring eller ved rehabilitering av eksisterande bebyggelse, skal det vere avfallsløysingar som fremmar avfallsminimering, ombruk og gjenvinning. Det skal leggjast til rette for kjeldesorteringsløysingar.*

*Næringsavfall må oppbevarast i lukka og avstengde rom før levering til gjenvinning eller sluttbehandling. Næringsavfallet skal i størst mogleg grad kjeldesortrast, og næringsverksemda må sikre at avfallet ikkje fører til luktplager eller at avfallet er tilgjengeleg for mus, rotter og andre dyr.*

### 4.1.7 Brannberedskap

Teknisk forskrift set krav til tilgang og nærleik for brannvatn. Dimensjonering av leidningsnett fram til brannhydrant skal vera tilstrekkeleg for sløkkevatn. Ved bygging av vegar, kulvertar og bruer skal ein sjå til at utrykkingskøyretøy skal kome fram og ved planlegging av vegstrukturen skal ein ta omsyn til brannvesenet si innsatstid, jamfør gjeldande lovverk og forskrifter.

### 4.1.8 Massehandtering

*Reguleringsplanar skal gjera greie for tiltak for å redusere terrengbearbeiding og masseforflytting og for å leggje til rette for ombruk av masser. Tiltak som krev tilkøyrde masser skal nytte naturlege, reine masser med dokumentert opphavsstad. Overskotsmasser som inneheld framande arter, skal leverast til godkjent deponi eller deponerast på staden. Forureina masser er næringsavfall som skal leverast til godkjent mottak.*

*Masseuttak og deponering av masser skal berre gå føre seg i områder regulert til føremålet. Drift av anlegget skal til ei kvar tid vere i samsvar med gjeldande forskrift og lovverk.*

Alle masseuttak med uttak over 500 m<sup>3</sup> skal meldast Direktoratet for mineralforvaltning, som kan krevje driftsplan før uttak blir sett i gang, jf. § 42 i minerallova. Alle masseuttak med eit samla uttak større enn 10 000 m<sup>3</sup> krev driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Det inneber også driftsplan som skal godkjennast av direktoratet.

Alle typar anlegg eller verksemd som skal ta i mot reine jord- og steinmassar, frå fleire eksterne kjelder, må søkje om særskild løyve til denne verksemda etter forureiningslova. Kravet omfattar og aktørar som allereie driv slik verksemd.

Mellomlagring av masser i samband med byggeprosjekt er berre tillate på godkjente mottak for massedeponering, eller mellombels på den aktuelle utbyggingstomta/utbyggingområdet.

Ved tiltak nær vatn/vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning av partiklar.

## 4.2 Bustader

### 4.2.1 Framtidige bustadområde

*Kvar reguleringsplan skal omfatte minst eit delområde i planen og naudsynste veg- og turvegtilkomstar til området. For private utbyggingsplanar skal det, før reguleringsplan blir fremja, liggje føre grunneigaravtale eller organisasjonsform som gjer at teiggrensar ikkje har betydning for lokalisering av føremål i planen, jamfør PBL § 11-8 e).*

*Tak skal vera utført i skiferstein, shingel som ser ut som skifer, betongstein eller stålplater som ser ut som betongstein, tre eller torv. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal føresegn som gjev løyve til å føre opp solceller vurderast.*

*Eksponeringa og fjernverknaden skal vurderast.*

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

Det vert ikkje gjeve føringar i arealplanen for taktype (saltak eller pulttak) eller takvinklar.

### **Rekkefølge-føresegn for framtidige bustadområde:**

*Ingen bygg kan førast opp før det er opparbeidd turveg frå området til eksisterande turvegnett.*

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

*Før bygging i området B-22-8 skal G/S-Lidar vere opparbeidd.*

*Nybygg og tilbygg til eksisterande fritidseigedomar/næringseigedomar i område BS-26-10 er ikkje tillate med mindre eigedomane blir omdisponerte til bustad. Ved å disponere om til bustad kan nybygg og tilbygg til eksisterande einingar skje innan dei rammer som gjeld.*

*Før område B-3-3 kan takast i bruk til bustadføremål, skal Robølsvegen vere lagt om i samsvar med planen.*

### **4.2.2 Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom**

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

Oppmålte eigedomar er merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Eigedomar som ikkje er oppmålt er merka med ein figur med farge som syner at det er byggeområde. Eigedomar med punktfeste er definert som 1 dekar.

*Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det stilt krav om digital oppmåling jf. plan- og bygningslova § 21-4.*

*Nybygg innan følgjande rammer, inkludert 36 m<sup>2</sup> areal til biloppstillingsplass, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:*

- *I byggeområde mindre enn 1 daa: 30 % BYA.*
- *I byggeområde mellom 1 og 1.67 daa: 350 m<sup>2</sup> BYA.*
- *I byggeområde større enn 1,67 daa: 400 m<sup>2</sup> BYA.*

*Maksimal mønehøgde, målt over gjennomsnittleg nivå av opphavleg terreng før eventuell fylling er 9 meter. Tak skal vere tilpassa omkringliggande bygg.*

*I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje setjast i verk før tiltaket er avklart med kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune.*

Takvinkel mellom 10° og 35° er retningsgjevande for skråtak.

### **4.2.3 Noverande bustadområde, andre**

Dette gjeld eksisterande bustadfelt **utan** gjeldande reguleringsplan.

*Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det stilt krav om digital oppmåling jf. plan- og bygningslova § 21-4. Nybygg innan følgjande rammer kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan: BYA =*

30%, men maksimalt 400 m<sup>2</sup> BYA inkludert areal til utandørs biloppstillingsplass. Maksimal takhøgde er 9 meter. Tak skal vere tilpassa omkringliggende bygg.

Takvinkel mellom 10 og 35° grader er retningsgjevande for skråtak.

### 4.3 Fritidsbustader

#### 4.3.1 Framtidige fritidsbustadområde

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

Utnyttingsgraden i felt for tradisjonelle tomter i tilknytning til etablerte fritidsbustadområde er 18 % BYA inkludert areal til utandørs biloppstillingsplass. I andre områder er utnyttingsgraden 18 – 25 % BYA.

For felt med tun-løysingar eller andre tette utbyggingsformer, skal høgare utnyttingsgrad vurderast i reguleringsplanarbeidet. Der det ligg til rette for det kan parkering skje under bakkenivå. Då tel ikkje parkeringsarealet i BYA.

#### 4.3.2 Utforming av byggverk – rettleiing til reguleringsplan.

Retningslinjer ved utarbeiding av reguleringsplan:

- Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 grader og 36 grader.
- Mindre uthusbygg og liknande, kan ha pulttak med vinkel på 12 til 22 grader.
- Taktekkinga skal vere torv, tre, skifer eller shingel. Hovudmøneretninga på fritidsbustaden skal liggje tilnærma parallelt med terrengkotene.
- Flaggstenger/portalar er ikkje tillate. Portstolpar skal ikkje vere høgare enn 2 meter over vegbanen.
- Solcellepanel er tillate, så lenge materialval og plassering gjer dei lite synlege.
- Privatiserande tiltak som stabbesteinar nær tomtегrense, planering av uteareal og andre tiltak som kan avgrense ferdsel gjennom områda/tomtene er ikkje tillate.

Som grunnlag for reguleringsplanar og for større byggesaker for bygningsprosjekt krev kommunen at det blir utarbeidd digitale 3D-modellar der omfang av bygningar og andre installasjonar samt vegetasjonsskjermar blir visualisert.

Innanfor kvart einskild utbyggingsområde for fritidsutbygging kan det vera ulike stilar, men innanfor nærare avgrensa delområde vert det stilt krav om samanfallande stil.

Med «stil» meiner vi hovudgruppene:

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

#### Rekkefølgeføresegn for framtidige fritidsbustadområde

Ingen bygg i fritidsbustadområde kan førast opp før det er opparbeida turveg og skiløype frå området til eksisterande turveg- og skiløypenett. Det skal ikkje vere meir enn 300 meter og ikkje meir enn 50



*høgdemeter frå noko punkt i byggeområdet i reguleringsplanen til eksisterande skiløype eller skiløype i reguleringsplan.*

### 4.3.3 Bygging av gjestehytte på regulert hyttetomt.

*I reguleringsplanar som ikkje opnar for fleire hytter på kvar tomt, kan det byggast ei hytte, ei gjestehytte (anneks) og eit uthus/garasje på kvar tomt. Gjestehytte kan vera på inntil 40 m<sup>2</sup>. Gjestehytta skal underordne seg hytta, og vera vesentleg mindre i areal. Ei gjestehytte vert ikkje rekna som eige bueining, og vil difor ikkje medføre krav om ekstra parkeringsareal. Rom for varig opphald er tillate berre i hytte og gjestehytte. Alle gjestehytter må koplast til godkjent VA-løysing.*

### 4.3.4 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

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

Oppmålte eigedomar er merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Eigedomar som ikkje er oppmålt er merka med ein figur med farge som syner at det er byggeområde. Eigedomar med punktbeste er definert som 1 daa.

*Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det ved eit ev. løyve stilt krav om digital oppmåling av eigedomen tiltaket er plassert, jf. plan- og bygningslova § 21-4 sjette ledd.*

*Maksimal mønehøgde er 5,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng før ev. fylling. Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20° og 35°. Garasje skal ha maksimal mønehøgde 4,5 meter. I område med nemninga «H» skal maksimal mønehøgde vera 4,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng.*

*Nybygg innan følgjande rammer, inkludert 36 m<sup>2</sup> til biloppstillingsplass eller garasje der det høver, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:*

- I byggeområde mindre enn 938 m<sup>2</sup>: 150 m<sup>2</sup> BYA.*
- I byggeområde mellom 938 og 1250 m<sup>2</sup>: 16 % BYA. Ingen enkeltbygg over 140 m<sup>2</sup>*
- I byggeområde større enn 1,25 daa: 200 m<sup>2</sup> BYA. Ingen enkeltbygg over 140 m<sup>2</sup>*

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

### 4.3.5 Gjerde

*For å redusere konfliktane mellom utbyggingsinteressene og dyrehald, skal det ved handsaming av reguleringsplan for eit område takast stilling til om det skal førast opp gjerder rundt utbyggingsområdet eller delar av utbyggingsområdet.*

*Der det er naturleg i høve til avstand mellom tomter kan fleire eigedomar gjerdast inn samla etter godkjenning frå kommunen. Der det ikkje er aktuelt å gjerde inn fleire tomter samla, kan grunneigar gjerde inne inntil 500 m<sup>2</sup> (eks. bygd areal) rundt bygningar på einskildtomter med gjerder av tre.*

*Ved oppsetting er av gjerder rundt einskildtomter skal det vera tregjerder med grunder som slå utover. Oppføring av elektrisk gjerde er forbode. Gjerder skal ikkje setjast opp slik at det skaper tronge*

*korridorar for beitedyr. Det er grunneigar si plikt å vedlikehalde gjerdet, for å unngå skadar på bufe. Kommunen kan pålegge riving av gjerder som er til fare for bufe.*

### 4.3.6 Føresegner for særskilte område

*Områda FR-2574 og FR-610 i Gravfjellet og områda FR 573-100, FR 164-30F, FR 312-75, FR823-30F, FR-94-15F, FR-172-15F, FR-217-10F og FR-225-60 i Javnlie og FR-8 ved Rolistølen kan ikkje regulerast før kommunedelplan for naturmangfald er vedteken eller det vert gjennomført ei uavhengig naturkartlegging av området.*

## 4.4 Sentrumsområda

Sentrumsområde for Heggenes og for Beitostølen er vist på plankartet.

*Sentrumsområda skal planleggast med universell utforming som prinsipp.*

Innanfor sentrumsområde for Heggenes gjeld følgjande føresegner:

- *Butikkar og anna privat tenesteyting skal lokalisast til eksisterande bygningar eller i nye utbyggingsområde innanfor ein avstand på maks 400 meter frå torget i Heggenes (området mellom Helsetunet og Coop). Innanfor dette området vert det også tillate med ny bustadbygging med tett utnytting. Det vert ikkje gjeve løyve til støyande eller skjemmande næringsverksemdar i dette området.*
- *Lokalisering av nye offentlege helsetenester skal skje i nærleiken av Helsetunet.*
- *Området ved ØSUS skal nyttast til skuleføremål og aktivitetar som naturleg knyter seg til det, t.d. nærmiljøanlegg, idrettsanlegg, «ungdoms»-park.*
- *Furustrand skal bevarast og utviklast som det sentrale friområdet. Mest mogleg av området sin eigenart, m.a. vegetasjon og landskap, skal bevarast.*
- *Ved utbygginga nye område skal det sikrast tilkomst til nærfriluftsområda.*
- *Ved utbygging av nye område innanfor tettstadgrensa som nyttar dyrkamark skal dette kompensast med tilsvarende auka nydyrking i kommunen.*

Innanfor tettstadgrensa for Beitostølen gjeld følgjande:

- *Offentlege uterom og møteplassar med god kvalitet skal sikrast og vidareutviklast, m.a. på Bergojordet og Liastølen. Dette er særleg viktig i tett utnytta område og i handelsområde. Det gjeld også utanfor sentrumsområdet.*
- *Sti- og løypenett gjennom heile tettstaden og ut til friluftsområda skal sikrast.*
- *Det skal sikrast ein gjennomgåande grøntstruktur nord-sør som ein viktig del av landskapsbiletet og for å sikre bruksfunksjonar og økologiske funksjonar.*
- *Ved ny regulering vert det stilt krav om minimum utbygging av BRA. For leilegheitsbygga i tettstadgrensa kan BYA vera inntil 40 %.*
- *Byggjehøgda kan innanfor tettstadgrensa vera på inntil 3 etasjar.*
- *Kommunen kan opne for ei avgrensa handel og næring utanfor sentrumskjernen som er tilpassa behovet lokalt dersom det ikkje verkar negativt på sentrumsfunksjonane i sentrumskjernen.*

- *I samband med områderegulering for Størrtjdnlie skal det sikrast tilstrekkeleg med grøntkorridorar, og det skal vurderast om desse korridorane også kan tene som framtidig trasé for heis*
- *For fjelldestinasjonar er det ein samanheng mellom bygningstype som blir bygd og utvikling av området sin identitet og attraktivitet. Framtidige reguleringsplanar og handsaming av saker etter PBL skal bygge opp om ein typologi som gir Beitostølen sentrum ein identitet, jf. moglegheitsstudien frå arkitekthøgskulen i Oslo.*

Innanfor sentrumsområdet for Beitostølen gjeld følgjande:

- *Byggjehøgda kan innanfor sentrumsområdet vera på inntil 5 etasjar. Bygningane skal plassert godt inn i landskap og terreng. Bygningane og omgjevnadane skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet.*
- *Innanfor sentrumsområdet skal fortetting skje i utvalde område og det skal fortettast med kvalitet, jf. føresegner om fortetting med kvalitet i kommunen.*
- *Det vert sett krav til utforming av nye bygningsstrukturar og uterom, og nye strukturar skal ta omsyn til lokalt særpreg, , jf. føresegner om fortetting med kvalitet i kommunen.*
- *I fortetta og høgt utnytta område skal det opparbeidast gode offentlege møteplassar og gode uterom mellom husa.*
- *Handels- og næringsfunksjonar kan etablerast i utvalde område innanfor sentrumsområdet, så lenge det ikkje konkurrerer med sentrumskvalitetane i sentrumskjernen. Det kan t.d. gjelde funksjonar som høyrer til etablering av eit nytt sentrumsnært hotell i Størrtjdnlie-/Menkeliområdet. Det gjeld òg allereie eksisterande handel og næring som er etablert innanfor sentrumsområdet.*
- *Det skal etablerast ski inn – ski ut der det er tilgjengeleg areal for det.*
- *Det skal ved nye reguleringar setjast krav om at hushaldningsavfallet frå fritidsbustader og bustader skal oppbevarast innomhus eller i nedgravne løysingar utomhus. Næringsavfall skal også oppbevarast innomhus eller på andre måtar skjult frå det offentlege rommet.*
- *Ved ny regulering kan krav til parkeringsdekking bli sett lågare enn parkeringsnormene i KPA og parkeringa skal løysast ved parkeringsanlegg under bakken eller ved frikjøp frå parkeringskravet.*
- *Handtering av overvatn skal, så langt det let seg gjere, handterast lokalt og opent, og skal inngå i offentlege grøntstrukturar.*

Innanfor sentrumskjernen på Beitostølen gjeld i tillegg følgjande:

- *Innanfor sentrumskjernen skal dei urbane kvalitetane sikrast og utviklast. Funksjonar og føremål som detaljhandel, restaurantar og anna privat tenesteyting skal lokalisast i sentrumskjernen. Opne og aktive fasadar skal bidra til sentrums kvalitetar og at sentrum på Beitostølen vert levande og aktivt.*
- *Innanfor sentrumskjernen skal det vera høg utnyttingsgrad. Byggjehøgda kan innanfor sentrumskjernen vera på inntil 5 etasjar, men kan i enkelte tilfelle også vera over det. Byggjehøgder over 5 etasjar skal grunngjevast.*

## Føresegner og retningslinjer

- *Det skal opparbeidast areal til parkering utanfor dei viktigaste sentrumsområda- og møteplassane.*
- *Grøne lunger og lokal handtering av overvatn kan bidra til å skape nye kvalitetar i sentrum, og må sikrast i sentrumskjernen.*
- *Arkitektur, byggjeskikk, lokalt særpreg, tettleik av nye bygg og variasjon i bygningar påverkar den arkitektoniske kvaliteten, og skal takast omsyn til i utforming av nye område i sentrumskjernen.*

Innanfor Sentrum 1 Beitostølen gjeld i tillegg følgjande:

- *For sentrum 1 skal det i samband med områdereguleringsplan gjennomførast ei ny kartlegging av området kartlagt som boreal hei i NIN og det skal vurderast avbøtande tiltak for å sikre naturkvalitetane i boreal hei. Dei avbøtande tiltaka skal inn i reguleringsføresegnene slik at dei blir juridisk bindande.*

## 4.5 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<sup>3</sup> 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 mineralressursar, av 19.6.2009 nr. 101 § 42. Alle massetak med eit samla uttak større enn 10 000 m<sup>3</sup> samt eitkvart uttak av naturstein krev driftskonsesjon og driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.*

## 4.6 Næringsområde

### 4.6.1 Framtidige område for næringsverksemd

Ved regulering av næringsareal skal det sikrast ein eller fleire grønne «korridorar» frå bustadområde rundt og inn i LNFR-området.

*Området KBA-22 kan nyttast til privat tenesteyting i form av handverkverksemdar og lagerplass i tilknytning til det. All lagring skal skje innomhus. Det er ikkje opna for handelsverksemd eller bevertning i området. Nærare avklaring av type verksemd vert gjort gjennom regulering av området. Området kan også nyttast til bustadføre mål.*

### 4.6.2 Noverande område for næringsverksemd

*Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.*

## 4.7 Andre typar bebyggelse og anlegg

*Det er krav om regulering før deling og bygging.*

ABA-37: *Det er krav om regulering før deling og bygging. I reguleringsplanarbeidet skal det gjennomførast naturkartlegging og konsekvensutgreiing.*

ABA-4: *Det er krav om regulering før deling og bygging. I reguleringsplanarbeidet skal det gjennomførast naturkartlegging og konsekvensutgreiing.*



### 4.8 Idrettsanlegg - noverande

*Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.*

## 5 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR)

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

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

Nye bustad- og fritidstidseigedomar som blir oppretta (etter deling av gardbruk i samsvar med jordlova eller reguleringsplan), skal maksimalt ha dei rammer for utnytting som gjeld «Kap 5.1 Nye bustader i LNFR område».

### 5.1 Nye bustader i LNFR område

Nye bustadtomter i LNFR-område må handsamast som ein dispensasjon frå kommuneplan, jf. PBL kap. 19. Dersom lovvilkår er oppfylt kan kommunen etter ei samla vurdering godkjenne nye tomter i LNFR-områda når frådeling og utbygging av tomta:

- Ikkje er i konflikt med dyrka mark, landskapsomsyn eller gjev driftsulemper for landbruket.
- Ikkje er i konflikt med byggegrense for vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona vassdrag, jf. Kap 1.2. Det kan bli gitt unntak der det blir dokumentert at ny utbygging ikkje gjev større ulempe for ferdsle, ureining og vegetasjonssone enn eksisterande situasjon. Pålegg om betring bør i slike tilfelle vere eit vilkår for dispensasjonen.
- Ikkje er i konflikt med omsyn til vern av kulturminne.
- Ikkje er i konflikt med omsyn på bevaring av naturmiljø eller på annan måte råke område med utvalde naturtypar eller artar.
- Ligg utanfor kartlagde støysoner, jf. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Har løyve til avkøyrsløp frå offentleg veg og ikkje er i konflikt med byggegrensa for offentleg veg.
- Ikkje er lokalisert i område utsett for flaum, skred eller overvatn.
- Tomta må ha heilårsveg utanfor private bomvegar og liggje i rimeleg nærleik og trafikkssikker tilkomst til stoppestad for skulebuss
- Avlaup skal bli kopla til det kommunale avlaupsreinseanlegget. Vil dette føre til urimeleg store kostnader eller på anna måte vere svært vanskeleg å få til, kan kommunen godkjenne ei anna ordning i tråd med forureiningsforskrifta. Vassforsyninga bør då vere felles med andre bustader.
- Rammer for bygg er som for «Noverande LNF for spreidd bustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom».
- Legg til rette for bruk av eksisterande bygningar til bustad og med det styrka busetnaden i området.

For utnytting og krav til utforming gjeld plan- og bygningslova § 29-4. Det må vere sannsynleg at etableringa av tomt vil føre til bygging og busetjing innan rimeleg tid.

*Det skal setjast som vilkår for dispensasjonen at den gjeld i inntil 5 år.*

### 5.2 Noverande LNF for spreidd bustad, markert med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande frådelt bustadeigedomar merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Det er same føresegn for spreidd bustad i LNF som noverande bustadområde. Sjå punkt 4.2.2, Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom, for retningslinjer og føresegn. For noverande LNF spreidd bustad gjeld jordlova.

### 5.3 Noverande LNF spreidd fritidsbustad, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande frådelt bustadeigedomar merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Det er same føresegn for spreidd fritidsbustad i LNF som noverande fritidsbustad markert med eit byggeområde. Sjå punkt 4.3.4, Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom, for retningslinjer og føresegn. For noverande LNF spreidd fritidsbustad gjeld jordlova.

## 5.4 Føresegnssone nord og aust for utbyggingsgrensa

Heimel: PBL § 11-9, særleg 5-7.

Fjellområda utanom dei areala som er verna etter naturmangfaldlova, er omfatta av føresegnssoner i plankartet.

Fjellområda har særlege kvalitetar med langsiktig verdi som skal takast vare på.

*Nye hytteeigedomar kan berre kome til i form av omdisponering av stølar etter deling av gardbruk i samsvar med jordlova og med dispensasjon frå LNFR-føremålet i plan- og bygningslova. Det skal ikkje etablerast veg til eksisterande fritidseigedomar innanfor føresegnssona.*

Det kan søkjast om dispensasjon for enkel tilkomstveg tilpassa terrenget på inntil 30-50 meter.

5.4 gjeld ikkje for landbruksbygg.

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

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

### 5.4.2 Utforming av bygg

- Bygg skal ha ei enkel og minimalistisk utforming.
- Vindskier, vindaugo si innramming og stolpar skal vera i enkel stil.
- Karnapp, takvindaugo og store antenner er forbode.
- Takutstikk ska vera mellom 30-50 cm og skal tilpassast storleiken på bygget
- Bygg skal ha ståande panel utvendig, ukanta panel er forbode.
- Handlafta bygg i enkel stil er tillate, der det høver i miljøet.
- Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20° og 35° og bør vera lik på alle bygg på same eigedom.
- Taktekkematerialet skal vera skifer, shingel type Valdres, torv eller tretak. Med torvtak meiner vi tradisjonelt sjåande grasdekt tak, men med torvfri jord. På uthus kan det vera galvanisert bølgeblekk.

- *Fargen på bygg skal vera mørk grå eller mørk brun. Raudfarge er tillate der dette er dominerande farge i bygningsmiljøet rundt.*
- *Portalar er forbode.*
- *I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje setjast i verk før tiltaket er avklart med kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune.*

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

### 5.4.3 Utforming av terreng

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

### 5.4.4 Utnyttingsgrad

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

### 5.4.5 Utnyttingsgrad og høgd

*Maksimal utnytting er 110 m<sup>2</sup> BYA. Einskilde bygg skal ikkje vera større enn 90m<sup>2</sup> BYA. Maksimal mønehøgd er 4,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng og utnyttingsgraden kan vere i samsvar med eksisterande fotavtrykket. Maksimal gesimshøgd er 3,0 meter over topp grunnmur.*

*I omsynssone merka med stølssone 2/bevaring kulturmiljø og naturvernområde merka bandlegging etter lov om naturvern i plankartet er maksimal utnytting 90 m<sup>2</sup> BYA, der einskilde bygg ikkje skal vera større enn 70 m<sup>2</sup> BYA.*

## 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

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

Føremålet omfattar alle tjern og innsjøar større enn 10 daa.

*Utfyllingar og inngrep som endrar dei økologiske tilhøva i vatna er forbode.*

*For regulerte vassdrag skal risiko ved bruk av vatnet og strandsona vera tema ved utarbeiding av reguleringsplan.*

## 7 Samferdslelinjer

Byggegrenser langs fylkesvegane og etablering av avkøyringar skal skje i samsvar med gjeldande vegnettsplan for Innlandet.

Samferdslelinene i planen syner den overordna strukturen. I reguleringsplan kan trasevala avvike frå desse dersom det etter ei samla vurdering gjennom planprosessen finn det føremålstenleg.

*Alle andre enn landbruksvegar krev handsaming gjennom reguleringsplan. Lengde- og tverrprofilar skal vere utgreidd i reguleringsplanen.*

### 7.1 Etablering av vegar

Heimel: PBL § 11-9 nr 1, 3 og 5-8.

*Vegar skal i minst mogleg grad vera eksponerte og leggast slik at skjeringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. Hovudvegar og samlevegar skal ha maksimal stigning på 8 %. Tilkomstvegar skal ha maksimal stigning på 10 %. I kurver skal stigninga vera slakare og over kortare strekk på rette liner kan stigninga vera noko større. For dei kommunale vegane er det ei generell byggegrense på 15 meter frå senterline.*

### 7.2 Køyrevegar

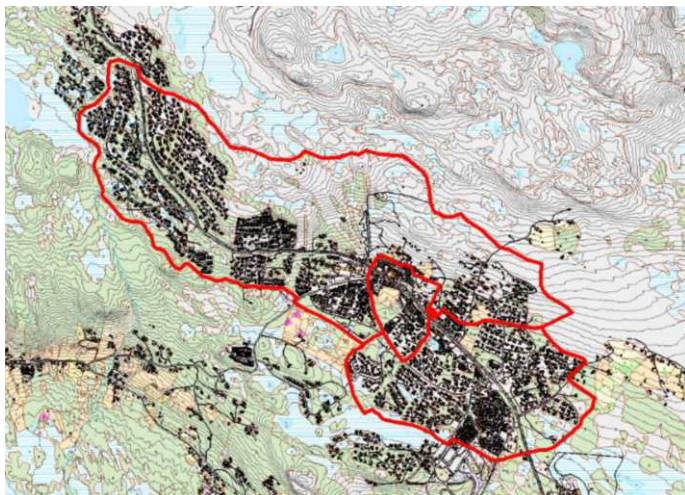
Fylkesvegnettet er i vegnettsplan for Innlandet delt inn i funksjons- og haldningsklassar. Byggegrenser langs fylkesvegane og etablering av avkøyringar skal skje i samsvar med gjeldande vegnettsplan for Innlandet.

*Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan og lengde- og tverrprofil for alle nye vegar med unntak av mindre vegar, kortare enn 100 meter i landbruket og kortare enn 50 meter til eksisterande fritidsbusetnad som ligg i areal regulert til noverande fritidsbusetnad.*

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

### 7.3 Turvegar

Hovudtrase for stiar og løyper i sentrumsområdet på Beitostølen:



Figur 1. Kart over hovudtrasear for stiar og løyper på Beitostølen

Hovudnettet bør vera tilrettelagd for bruk for alle i fire årstider og for alle uavhengig av funksjonsnivå, noko som inneber:

- Inntil 7 % stigning, maks 10 % stiging over kortare strekningar



- Planfrie kryssingar med køyreveg
- Minimum 6 meter breidde, med 3 meter grus e.l. i midten og 1,5 meter grasdekke på kvar side
- Tilrettelegging for tidlegløype, dvs. god drenering og grusa eller liknande dekke
- God skilting for alle
- Tilrettelegging med benker eller liknande sommarhalvåret for dei som treng kvileplassar

Areal for dette hovudnettet bør vera i kommunal eige, jf. kommunestyrevedtak i sak 64/20.

*Plassering av hovudtraseen for stiar og løyper skal fastsetjast gjennom ein områdereguleringsplan for dei strekningane som ikkje allereie er regulert til eit føremål som heimlar etablering av traseen.*

## 8 Bandleggingssone

Heimel: PBL § 11-8, bokstav d)

### 8.1 Bandlegging etter lov om kulturvern

Dette gjeld vedtaksfreda kulturminne og dei kjente automatisk freda kulturminna som er vurdert som viktige å synleggjere i plankartet.

*Ingen inngrep eller andre tiltak som kan verke inn på dei freda kulturminna, kan skje innan desse sonene utan avklaring med kulturminneavdelinga i Innlandet fylkeskommune.*

### 8.2 Bandlegging etter lov om naturvern

Dette gjeld område som er verna etter naturmangfaldslova og som blir forvalta i samsvar med tilhøyrande regelverk. Innanfor bandlagde område er det ikkje tillate å setja i verk tiltak som er i strid med bandleggingsføremålet.

## 9 Omsynssoner

Heimel: PBL §11-8, bokstav c)

Dette er soner i samsvar med plan- og bygningslova §11-8, bokstav c). Kva som er viktig å vareta inne i sonene går fram av type omsyn. Dette omsynet skal vera eit grunnlag for å vurdere planinnspel, dispensasjonssøknader og andre søknadspliktige tiltak.

### 9.1 Omsynssone kulturmiljø

Omsynssone kulturmiljø omfattar areal der bevaring av kulturminne og kulturmiljø skal ha høg prioritet. Områda inneheld svært mange kulturminne frå både forhistorisk tid, middelalder og nyare tid, med hovudvekt på spor etter stølar og jernutvinning. Føresegnene til byggeområde og LNF-spreidd inne i sonene seier at søknader skal vurderast av kulturminnestyresmaktene. Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal det ikkje gis løyve til.

Kulturminna og ei sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter lov om kulturminne §4 , § 6 og § 8. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggjast fram for kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

Skogsdrift skal berre skje i samråd med kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune. Drifta skal ikkje medføre skade på kulturminna.

### 9.1.1 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 vareteke som bruksressursar og bli satt i stand, jf. PBL § 11-9 nr. 7.

Søknader om byggjeløyve eller dispensasjonssaker i saker som gjeld bygningar oppført før 1900 (SEFRAK-bygg) skal sendast til Innlandet fylkeskommune, kulturarvavdelinga, til fråsegn.

### 9.1.2 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan

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

### 9.1.3 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.

### 9.1.4 Vern av enkeltkulturminne – bandleggingssone

I dei områda av LNF der det er langt mellom dei automatisk freda kulturminna, vert det nytta bandleggingssone – verna etter anna lovverk, sosi-kode 730. Desse sonene omfattar berre den merka sikringssona rundt kulturminnet. Innanfor område avsett til stølsreservat (S1-S4) er det denne metoden som vert nytta på kjente kulturminne. Innanfor soner bandlagt etter kulturminnelova ligg automatisk freda kulturminne med deira sikringssone. Kulturminna og deira sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter lov om kulturminne § 4, § 6 og § 8. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggest fram for kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

## 9.2 Omsynssone landbruk

Omsynssone landbruk omfattar areal der landbruksinteressene skal ha høg prioritet. Tiltak innanfor denne sona skal ikkje forringe eller føre til driftsulemper for landbruket, og det skal takast særleg omsyn til beiteinteresser og stølsdrift. Areal innfor denne sona skal ikkje omdisponerast til andre føremål, men det kan gjevast løyve til fysiske tiltak som går under landbruksføremål.

Kulturlandskapsomsyn skal leggest vekt på ved handsaming av enkeltsaker etter jordlova og ved eventuelle søknadar om dispensasjon etter plan- og bygningslova. Kapittel 5.3 er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landbruk. Fysiske tiltak for tilrettelegging for friluftsliv skal ikkje føre til driftsulemper for beitebruk i omsynssona.

Omsynssone landbruk Hedalsstølane – Javnlie: For omsynssone mellom Hedalsstølane og Javnlie gjeld i tillegg følgjande:

*Innanfor omsynssone landbruk Hedalsstølane – Javnin skal det ikkje leggst til rette for anna turisme enn gardsturisme. Allereie etablerte tiltak kan halde fram. Tilrettelagde vandrestiar i omsynssona, som treplankar/klopper, bør fjernast. Dette gjeld tilrettelegging som held fram på barmark, altså i beitesesongen.*

### 9.3 Omsynssone landskap

Det er sett av omsynssone med hovudføremål å ta vare på sentrale landskapsrom, der opplevinga av dette skal ha høg prioritet. Dette for å gjera tydeleg kor sentrale desse elementa er i opplevinga av området. Kapittel 5.3 er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landskap. Det er ikkje høve til å drive flatehogst utan godkjenning frå kommunen.

### 9.4 Omsynssone naturmiljø H-560

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

Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal det ikkje gis løyve til i denne omsynssona.

Oppføring, tilbygg, påbygg, underbygg og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg skal det ikkje gis løyve til. Tilsvarende gjeld for anlegg av veg og parkeringsplass, og plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar og anlegg. Det skal synast varsemd ved utøving av stadbunden næring, og tiltak som kan forstyrre dei naturgitte forholda bør unngåast.

### 9.5 Omsynssone stigar og løyper

Ved bruk av omsynssone stiar og løyper vil grunneigar framleis ha full råderett over arealet i omsynssona.

Ved å leggje ei omsynssone over enkelte løypekategoriar, vil kommunen leggje premissar for kva arbeid som etter plan- og bygningsloven (PBL) er tillate å gjere i samband med bygging/utbetring av løypa/stien. På denne måten vil prosessen med utbetring av løypenettet medføre mindre søknadshandsaming både for løypelag og kommune. Det vil likevel vere naudsynt å få grunneigar si løyve for å drive barmarksarbeid og motorferdsel knytt til dette.

I regulert område er det reguleringsplan som fastsett grensene for opparbeiding av stiar og løyper.

Følgjande retningslinjer gjeld for omsynssone stiar og løyper:

Alle kantar, skjeringar og fyllingar skal revegeterast med den lokale vegetasjonen, ved at toppjorda vert skrapa av ved byggestart og lagt tilbake ved byggeslutt.

Kantsone mot vatn og vassdrag skal takast vare på.

#### Særskilt for grøn og blå skiløype

Grøne og blå skiløyper utanfor detaljregulerte område kan opparbeidast med ein bruksbredde på inntil 8 meter.

Innanfor bruksbreidda og den naturleg avgrensa kantsona er det lov å fjerne vegetasjon, stubbar og steinar, og å utføre terrengtilpassingar. Ved større terrengtilpassingar skal kulturverneininga høyrast, jf. pkt. 3.

Vedlikehald og oppgradering av eksisterande trasear innanfor avgrensingane er ikkje søknadspliktig tiltak etter PBL § 20-1, med mindre fylling/skjeriing av terreng frå opphavleg terrengnivå er større enn 1 meter over ein strekning på inntil 50 meter.

### Særskilt for fleirfunksjonstrasear

Gjeld trasear for kombinasjonsbruk gangveg/ridesti/tursykel/hundeløype sommarstid, tidlegløyper for ski m.v.

Fleirfunksjonstrasear kan etablerast med ei bruksbreidde på inntil 3 meter, med tillegg av grasgrodde skulder på inntil 3 meter og omsynssone på totalt 15 meter.

Innanfor bruksbreidda og den naturleg avgrensa kantsone er det lov å krattknuse, fjerne stubbar/steinar, utføre terrengtilpassingar, og tilføre masse for drenering av traseen og til toppdekke.

## 9.6 Omsynssone friluftsliv

Innanfor omsynssone H530 skal det for å sikre viktige friluftaktivitetar, ikkje tillatast tiltak som hindrar tilgang og bruk av området til friluftsliv. Det kan gjennomførast enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet, som etablering av stiar og glopper, skilting, oppsetting av benkar, gapahukar m.v. H-530 ved Raudbrøtmoen er eit viktig nærturområde for innbyggjarar i og rundt Heggenes, kor det er godt tilrettelagt med stiar.

## 10 Sikringssoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav a og § 11-11 og drikkevassforskrifta.

### 10.1 Sikringssoner drikkevatn

#### **Sikringssone 110 – nedslagsfelt drikkevatn:**

Dette gjeld Ole, Vindin, Ringeåne og Mellsenn.

*Før det kan gis løyve til tiltak etter pbl § 20-1 skal det dokumenterast at omsynet til drikkevatnet er ivaretatt. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevasskjelda er ikkje tillatne. Det skal dokumenterast at tiltaket ikkje medfører fare for forureining av drikkevasskjelda. Vassverkseigar og Mattilsynet skal uttale seg i saken før løyve kan gis.*

For sone 1 gjeld også følgjande restriksjonar og retningslinjer:

1. Utefôring eller annan organisert samling av dyr i utmark, med mindre dette er godkjent særskilt. Ordinær beiting skal kunne halde fram.
2. Nydyrking skal godkjennast av kommunen.
3. Lagring av gjødsel, kompost og barkfyllingar, med mindre dette er godkjent særskilt.
4. Lagring og bruk av plantevernmiddel i fareklasse «Tx- meget giftig», «T-giftig» og «Xn- helseskadeleg». Det kan bli gjort unntak for lagring og bruk av slike produkt til landbruksverksemd,



men aldri nærare vatn og tilløp enn 50 meter.

5. Bruk av kloakkslam. Gjødsling elles skal skje i samsvar med gjødselplan.
6. Fast gapahuk, badestamp og liknande installasjonar.
7. Masseutskifting nærare vatn og tilløp enn 50 meter. Eksisterande vegnett skal kunne haldast ved like.
8. Organisering av fritidsaktivitetar, leirslagning, stemner eller liknande med mindre dette er godkjent særskilt.
9. Deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande.
10. Bruk av olje- eller oljeprodukt av slikt om fang at stoffa kan gje fare for forureining.
11. Transport av jord eller andre massar inn i området må godkjennast av kommunen.

For Sone 0 (hovudvasskjelda), gjeld følgjande:

1. Bruk av motordrive (forbrenningsmotor) køyretøy på i/på vatnet er ikkje tillate utan særskilt løyve frå kommunen.
2. Tilrettelegging av badeplassar.
3. Leirslagning (inkl. bobil/campingvogn) nærare enn 10 meter frå vatnet.

## 10.2 Område for grunnvassforsyning

Dette gjeld Sandtangen ved Volbufjorden. Områdeavgrensinga er basert på NGU si grunnvassdatabase (GRANADA).

*I dette området skal det ikkje skje arbeid eller tiltak som kan skape ureining eller vanskeleggjer ei framtidig utnytting av grunnvassførekomsten.*

## 11 Støysoner

Heimel: PBL §11-8, bokstav a)

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

Støysonene er inndelte i gul og raud soner, jf. rettleiar T-1442/2021 frå Miljødirektoratet.

## 12 Faresoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav a)

### 12.1 Skredfare

*Nye byggeområde og nye byggetiltak, inkludert skiløypetrasear, alpinbakkar og vegar og reetablering av eksisterande bygg, er ikkje tillate i sonene utan at det ligg føre ei fagkyndig utgreiing med dokumentasjon av tilstrekkeleg sikkerheit i samsvar med krav i gjeldande teknisk forskrift. Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette vere etablert før bygging kan setjast i gang.*

*Anlegg, inkl. skogsvegar, som kan medføre endringar av vassvegar i desse sonene skal konsekvensutgreiast.*

Sonene omfattar område som kan vere utsette for steinsprang, snøskred eller flaum og lausmasseskred. Soner med omsynssonenamn «Skred» er basert på aktsemdssonekart.

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

### 12.2 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred

*Innanfor fareområde er det ikkje tillate å setja i gang tiltak som er avhengig av løyve etter PBL før det gjennom reguleringsplan er gjort tilfredsstillande greie for krav til tryggleik.*

*Det skal gjerast ei tilsvarande vurdering av eventuelle ute-opphaldsareal innanfor fareområda for dei eigedomane som er omfatta av faresonene.*

*Tilstrekkeleg sikkerheit i tråd med tryggleikskrav gitt i byggteknisk forskrift må vere dokumentert før bygging kan starte. Tiltakshavar pliktar å koste slike undersøkingar.*

*Innanfor faresone for skred må ein ved kvar søknad eller ved reguleringsplan gjere greie for kor omfattande skredrisikoen er for den einskilde eigedom. Det er søkjar som skal gjera greie for at eit tiltak har naudsynt tryggleik jf. gjeldande teknisk forskrift.*

### 12.3 Flaumfare

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

*Nye byggeområde og nye byggetiltak, inklusive reetablering av eksisterande bygg, er ikkje tillate i sonene utan at det ligg føre ei fagkyndig utgreiing med dokumentasjon av tilstrekkeleg sikkerheit i samsvar med krav i gjeldande teknisk forskrift. Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette vere etablert før bygging kan setjast i gang.*

### 12.4 Skytebane

Dette gjeld fareområdet ved skytebanane.

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

### 12.5 Høgspentanlegg

Dette gjeld fareområde ved høgspentliner.

*Det er ikkje tillate med nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H370. Eventuelle nye bygg, anleggsarbeid og tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på førehand avklarast med leidningseigar.*

## 13 Gjennomføringssoner

Gjennomføringssonene gjeld område med krav til felles planlegging eller omforming og fornying av eit område.

## 14 Infrastruktursoner

*Heimel: PBL § 11-8, bokstav b og PBL § 30-6.*

### 14.1 Krav om infrastruktur

*Ny busetnad skal som hovudregel knytast til offentleg vatn- og avløpsnett.*

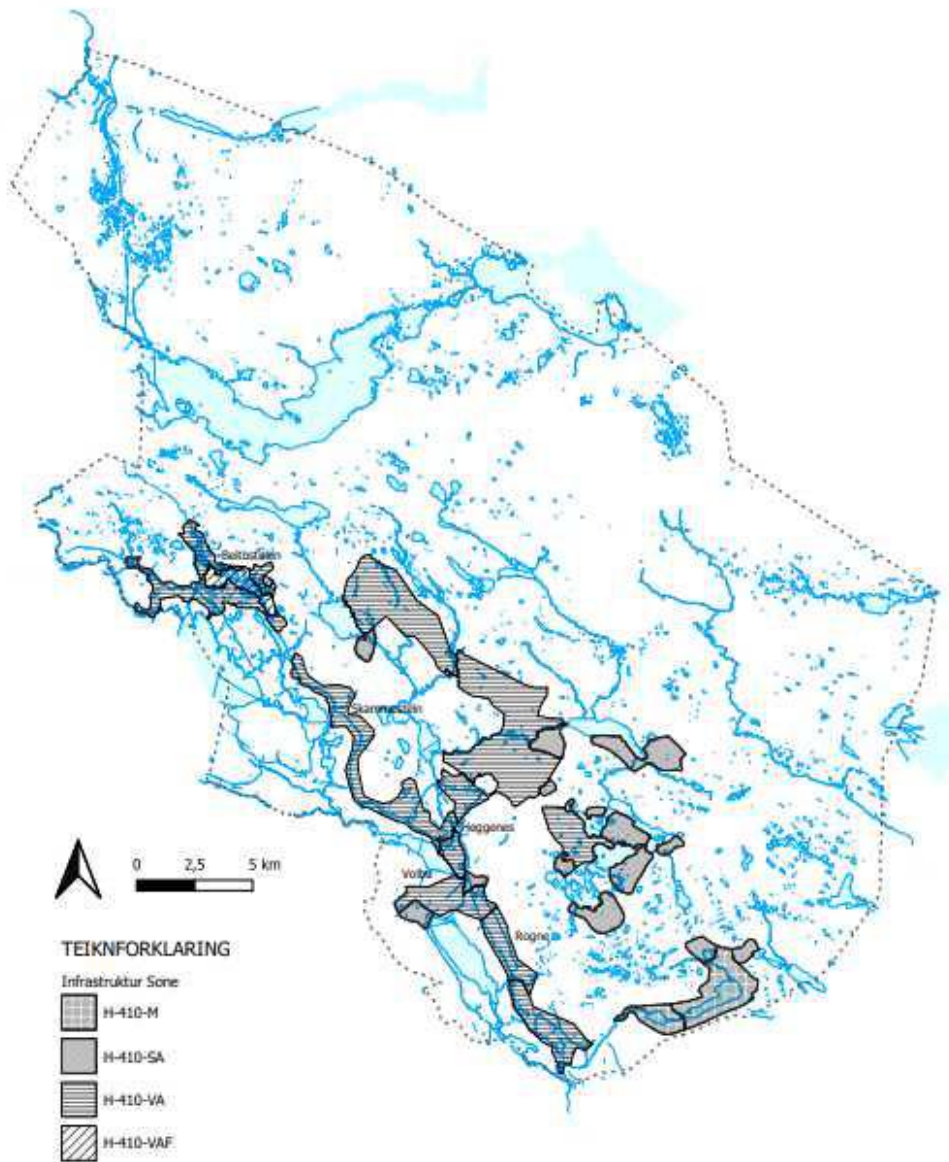
*I desse områda gjeld plan- og bygningslova sine reglar i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd også for fritidsbusetnad, med heimel i plan- og bygningslova § 30-6.*

*For område utan infrastruktursoner eller eigedomar utan moglegheit for å kople seg til offentleg vatn- og avløpsnett skal bygningar med innlagt vatn knytast til private anlegg med godkjent utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. Ny aktivitet eller inngrep skal vurderast etter vassforskrifta § 12.*

*Kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp 2018-2028, saman med handlingsprogram VVA og handlingsplanprogram for spreidd avløp, skal leggjast til grunn for val av løysing i dei ulike områda. For eigedommar som ikkje vert knytt til offentlege anlegg må det søkjast om utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg.*

*Gjeldande Kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp 2018-2028, med tilhøyrande planar skal reviderast etter godkjenning av kommuneplanen for å få oppdatert retningslinjer.*

*Oversikt over dei ulike sonene er vist nedanfor:*



Figur 2 Infrastruktursoner i kommunen

#### 14.1.1 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-VA (Vatn og avløp)

Innan desse sonene skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplatt til felles avlaups- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avlaup i eksisterande bygg. Unntak er viss gjeldande kommunedelplan for VVA med handlingsplan legg anna løysing til grunn.

#### 14.1.2 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-SA (Spreidd avløp)

Innan desse sonene skal i utgangspunktet alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplatt til felles avløps- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avløp i eksisterande bygg. Men i desse sonene kan det, etter dokumentasjon i samsvar med



*kommunedelplan for vassmiljø, vassforsyning og avløp og gjeldande handlingsplan, bli gitt mellombels utsleppsløyve for separate anlegg inntil vass- og avløpsanlegga er bygde*

*Jf. vassforskrifta § 4, skal tilstanden til overflatevatn beskyttast mot skjemming, utbetrast og gjenopprettast med sikte på at vassførekomsten skal ha god økologisk og kjemisk tilstand.*

*Tabellen nedanfor syner vassførekomststar i område med infrastruktursoner I-410-SA med tilstand som ikkje er innafor miljømålet.*

| Vassførekomst ID | Vassførekomst namn | Økologisk tilstand | Kjemisk tilstand   |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 012-33045-L      | Reinsennvatnet     | Moderat            | Ikkje klassifisert |
| 012-616-L        | Yddin              | Moderat            | Ikkje klassifisert |
| 012-3116-R       | Yddin bekkefelt    | Moderat            | Ikkje klassifisert |
| 012-3117-R       | Trollåsåni         | Moderat            | Ikkje klassifisert |

*Før det kan gjevast utsleppsløyve for anlegg med avrenning til vassførekomststar nemnt i tabellen ovanfor, skal det gjerast tiltak for å betre tilstanden i vassførekomstane.*

### 14.1.3 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-M (Mellsenn)

*Dette gjeld nedslagsfeltet til Mellsenn, som er plangodkjent som ny kommunal drikkevasskjelde. Innlegging av vatn og etablering av privat avlaup er ikkje tillate innanfor 100 meters beltet langs bekkar/elver med direkte utlaup i Mellsenn.*

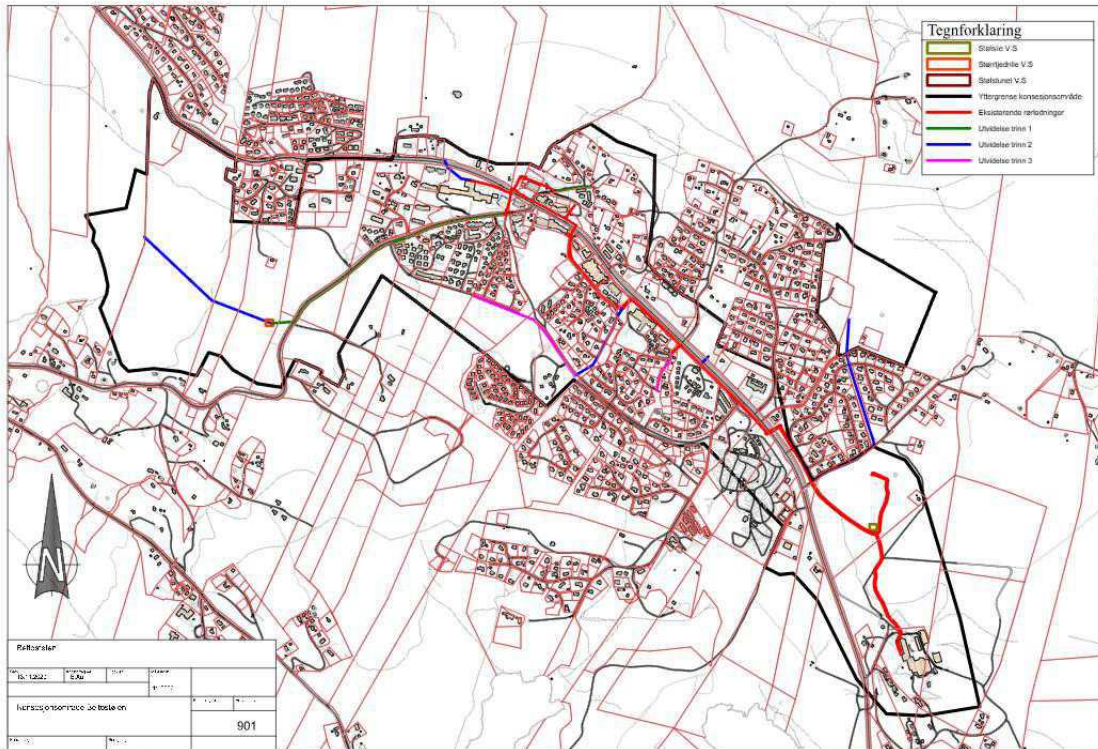
*Innlegging av vatn og etablering av privat avlaupsanlegg i nedslagsfeltet for Mellsenn er ikkje tillate før ny plangodkjenning av Mellsenn med eventuelle restriksjonar er godkjent.*

*Det må søkjast om utsleppsløyve, jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, for etablering av privat avløpsanlegg.*

*Ved søknad om innlegging av vatn og etablering av utslepp i sona skal rapport frå Cowi AS; Hydrogeologisk vurdering av områda ved Mellsenn, datert 09.02.2022, leggjast til grunn. Det er berre tillat med infiltrasjon av gråvatn i sona.*

### 14.1.4 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avlaup og fjernvarme, omsynssonenamn H-410-VAF (Vatn, avløp og fjernvarme).

*Dette gjeld Beitostølen-området jf. konsesjonsområde vist i kart datert 18.11.2020 og formannskapsvedtak 10/21 i sak 20/2552. Innan denne sona skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplatt til felles avlaups- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avlaup i eksisterande bygg. I tillegg skal alle nybygg med rom for varig opphald over 50 m<sup>2</sup> BRA tilretteleggast for vassboren fjernvarme. Sjå punkt 4.1.3 og 4.1.4.*



Figur 3 Konesjonsområde for fjernvarme på Beitostølen

#### 14.1.5 Område utan infrastruktursone – område for spreidd avløp.

Område utanfor infrastruktursoner er i hovudsak spreidd busetnad, der offentleg vatn og avløp ikkje er planlagd. Der det ikkje er krav om tilkopling til offentleg vatn og avløp, skal bygningar med innlagt vatn knytast til private anlegg med godkjent utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. For desse eigedomane skal grunnforhold og forhold til eventuelle vasskjelder i området vere dokumentert. Anlegget skal vere etablert i samsvar med plan- og bygningslova og utsleppsløyve før det kan leggjast inn vatn.

Ny aktivitet eller inngrep som kan føre til at tilstanden i vassførekomsten vert forringa, skal vurderast etter vassforskrifta § 12.”

# 15 Sikring av miljøtilstand i vassdrag

Heimel: PBL § 11-9 nr. 4, 5, 6 og 8

## 15.1 Felles for resipienten Øyangen og resipientane Heggefjorden-Sæbufjorden

- Kommunen må syte for jamleg oppdatering av kunnskapsgrunnlaget, som grunnlag for å sikre at miljømåla i vassforskrifta blir nådd.
- Det skal sikrast at økologisk og kjemisk tilstand i vassdraga er minst «god» og heller ikkje forringast frå dagens tilstand, jf. vassforskrifta § 4.
- Kommunen må halde fortløpande rekneskap over talet på einingar/PE som er regulerte og bygd ut innafor områda omtalt i 15.2 og 15.3, og talet på sanerte spreidde avløp.
- I tettgrendene for Beito Ra og Nerreføss Ra er det ikkje lov med nye separate avløpsanlegg.
- Kommune si planlegging og ny utbygging skal vera i samsvar med det som til ei kvar tid er gjeldande utsleppsløyve til Beito RA og Nerreføss RA og PBL § 27-2.

## 15.2 Nedbørsfeltet til Øyangen

Figur 4, blå skravur

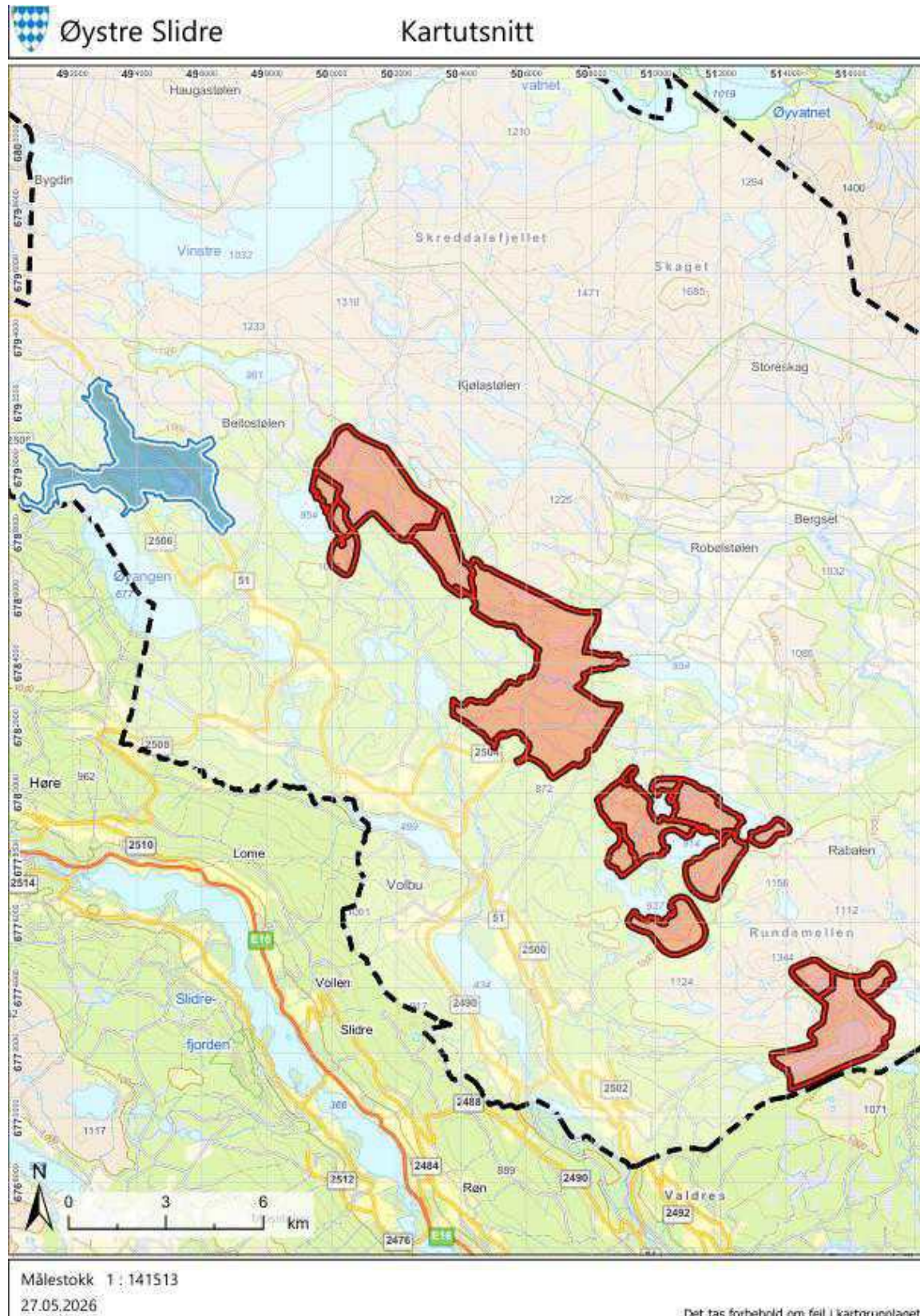
- Innafor området som drenerer til Øyangen kan kommunen, dersom resipienten og det kommunale avløpsanlegget har kapasitet til det, etablere inntil 4855 PE som utgjør 971 nye einingar. Dette byggjer på kunnskapsgrunnlaget som låg til grunn for kommuneplanen sin arealdel, Norconsults rapport «Resipientvurdering – Øyangen», av 13.10.2025.
- I alle reguleringsaker skal det gjerast greie for miljøtilstanden i Øyangen og tilgjengeleg restkapasitet på reinseanlegget.

## 15.3 Nedbørsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden

Figur 4, Raud skravur

- Det kan ikkje regulerast eller byggjast ut fleire fritidsbustadeiningar innanfor vassdraget sitt nedslagsfelt før det er sikra at resipienten sin kapasitet er forbetra og taklar ytterlegare påslepp, i samsvar med krava i vassforskrifta.
- I alle regulerings- og byggjesaker skal det gjerast greie for miljøtilstanden i Heggefjorden-Sæbufjorden og framdrifta for tiltak som skal redusere utslepp til vassdraget.
- Eksisterande bygningar kan koplast til kommunalt avløpsanlegg.
- Reguleringsplanar som samla sett bidreg til redusert belastning på resipienten og reduserte utslepp frå privat og kommunalt avløp, kan vedtakast. Reduksjonen må dokumenterast og planen må ha rekkefølgjeføresegner som sikrar at reduksjonen skjer samtidig med ny utbygging.





Figur 4. Føresegnområde for sikring av miljøtilstand i vassdrag. Blå skravur er infrastrukstusone med konsentrert fritidsbusetnad innanfor nedslagsfeltet til Øyangen(15.2). Raud skravur er infrastrukstusoner med spreidd og konsentrert fritidsbusetnad i nedslagsfeltet til Heggfjorden-Sæbufjorden (15.3).



|               |            |                 |    |
|---------------|------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3453 3/54  |                 |    |
| Utskriftsdato | 03.06.2026 | Antall datasett | 99 |

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

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

#### 14 Berørte datasett

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>❗ Dyrkbar jord</li> <li>❗ FKB-AR5</li> <li>❗ Naturtyper - verdsatte</li> <li>❗ Naturtyper på land (NiN)</li> <li>❗ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite</li> <li>❗ Støykartlegging veg etter T-1442</li> <li>❗ Veg senterlinje Elveg 2.0</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❗ FKB Tiltak</li> <li>❗ Løsmasser N50/N250</li> <li>❗ Naturtyper i Norge - Landskap</li> <li>❗ Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite</li> <li>❗ Reindrift - Konesesjonsområde</li> <li>❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd</li> <li>❗ Vernskog</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>✔ 100-meter belte kyst</li> <li>✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred</li> <li>✔ Akvakultur - lokaliteter</li> <li>✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse</li> <li>✔ Byggeforbudssoner kraftledninger</li> <li>✔ Fiskeplasser redskap</li> <li>✔ FKB-bane</li> <li>✔ Flomsoner</li> <li>✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø</li> <li>✔ Forurenset grunn</li> <li>✔ Friluftslivsområder - statlig sikra</li> <li>✔ Grus og pukk</li> <li>✔ Hoved- og biled</li> <li>✔ Inngrepssone naturområder</li> <li>✔ Korallrev</li> <li>✔ Kulturlandskap - verdifulle</li> <li>✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner</li> <li>✔ Kulturminner - Fredete bygninger</li> <li>✔ Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø</li> <li>✔ Låsettingsplasser</li> <li>✔ Marin grense</li> <li>✔ Markagrensen</li> <li>✔ Mulighet for marin leire</li> <li>✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)</li> <li>✔ Radon</li> <li>✔ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite</li> <li>✔ Reindrift - Avtaleområde</li> <li>✔ Reindrift - Ekspropriasjonsområde</li> <li>✔ Reindrift - Konvensjonsområde</li> <li>✔ Reindrift - Reinbeitedistrikt</li> <li>✔ Reindrift - Reindriftnett</li> <li>✔ Reindrift - Siidaområde</li> <li>✔ Skredfasesoner</li> <li>✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter</li> <li>✔ Steinsprang - aktsomhetsområder</li> <li>✔ Stormflo og havnivå</li> <li>✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett</li> <li>✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt</li> <li>✔ Tettsteder</li> <li>✔ Trafikkmengde</li> <li>✔ Turrutebasen</li> <li>✔ Verneplan for vassdrag</li> <li>✔ Vindkraftverk</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred</li> <li>✔ Aktsomhetskart for snøskred</li> <li>✔ Ankringsområder</li> <li>✔ Berggrettheter</li> <li>✔ Dybde data</li> <li>✔ FKB-arealbruk</li> <li>✔ Flom - aktsomhetsområder</li> <li>✔ Foreslåtte naturvernområder</li> <li>✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land</li> <li>✔ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte</li> <li>✔ Grunnvannsborehull</li> <li>✔ Gyteområder</li> <li>✔ Hoved- og biled, arealavgrensning</li> <li>✔ Jordkvalitet</li> <li>✔ Kulturlandskap - utvalgte</li> <li>✔ Kulturminner - Kulturmiljøer</li> <li>✔ Kulturminner - SEFRAK</li> <li>✔ Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder</li> <li>✔ Kvikkleire</li> <li>✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner</li> <li>✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19</li> <li>✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller</li> <li>✔ Naturtyper - Utvalgte</li> <li>✔ Naturvernområder</li> <li>✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite</li> <li>✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite</li> <li>✔ Reindrift - Beitehage</li> <li>✔ Reindrift - Flyttlei</li> <li>✔ Reindrift - Oppsamlingsområde</li> <li>✔ Reindrift - Reinbeiteområde</li> <li>✔ Reindrift - Restriksjonsområde</li> <li>✔ Reindrift - Trekklei</li> <li>✔ Skredhendelser</li> <li>✔ Statens vegvesens kvikkleiredata</li> <li>✔ Store fjellskred</li> <li>✔ Støysoner Avinors lufthavner</li> <li>✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser</li> <li>✔ Strategisk støykartlegging veg</li> <li>✔ Tilgjengelighet</li> <li>✔ Trafikkulykker</li> <li>✔ Vannforekomster</li> <li>✔ Villreinområder</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Dyrkbar jord

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 02.06.2026 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

### Tegnforklaring

|                                     |
|-------------------------------------|
| Arealressursflate                   |
| Dyrkbar jord ikke endret etter 2008 |

### Objekter

| Endret etter 2008      |
|------------------------|
| Ikke endret etter 2008 |

## FKB Tiltak

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.12.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



### Om datasettet

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

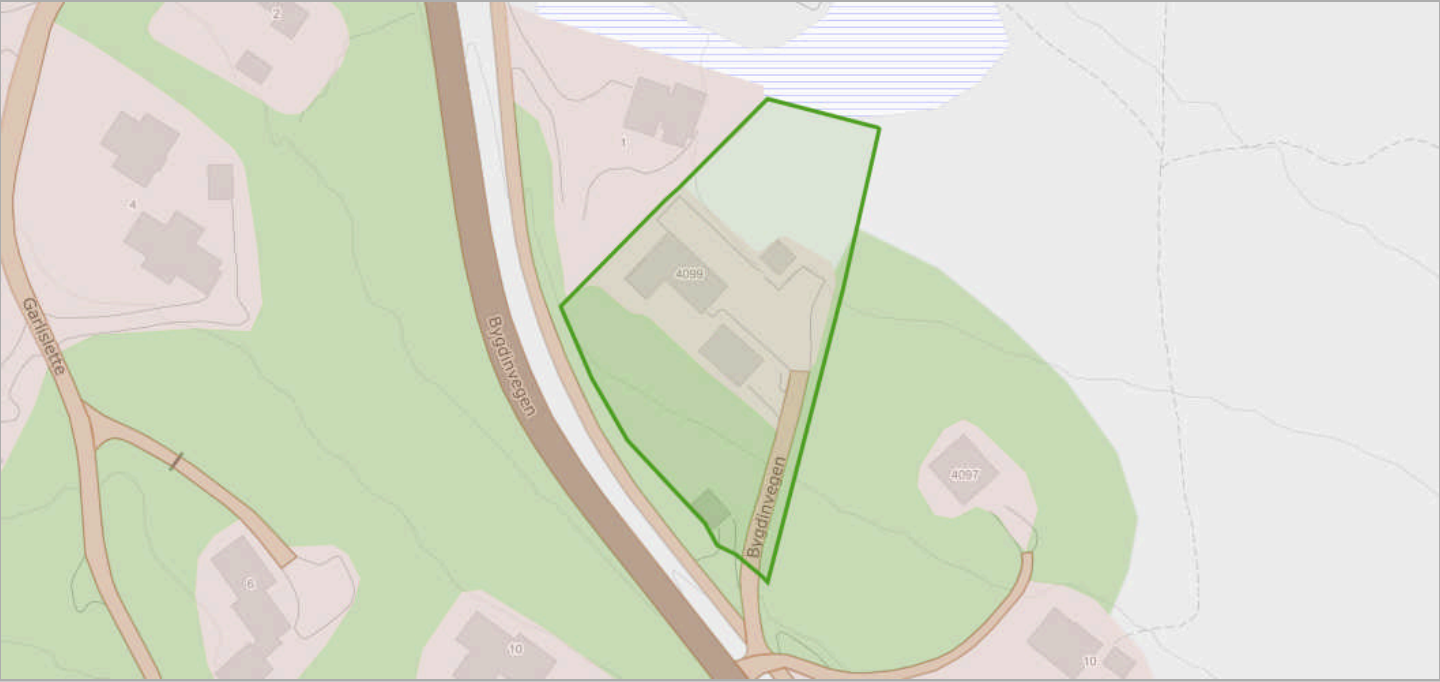
### Tegnforklaring



### Objekter

| Objekttype    | Behandlingsstatus | Saksreferanse | Bygningsnummer | Tiltakstype |
|---------------|-------------------|---------------|----------------|-------------|
| BygningTiltak | godkjent          | 2020095       | 158192012      | endring     |

|       |          |         |            |
|-------|----------|---------|------------|
| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.12.2025 |
|-------|----------|---------|------------|



Om datasettet

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

Tegnforklaring

|               |
|---------------|
| Bebyggelse    |
| Skog          |
| Åpen fastmark |
| Samferdsel    |
| Myr           |

Objekter

| Arealtype     | Grunnforhold      | Skogbonitet   | Treslag       | Antall |
|---------------|-------------------|---------------|---------------|--------|
| Skog          | Jorddekt          | Impediment    | Lauvskog      | 2      |
| Samferdsel    | Ikke relevant     | Ikke relevant | Ikke relevant | 1      |
| Myr           | Organiske jordlag | Impediment    | Ikke tresatt  | 1      |
| Åpen fastmark | Jorddekt          | Impediment    | Ikke tresatt  | 1      |
| Bebyggd       | Ikke relevant     | Ikke relevant | Ikke relevant | 1      |



|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| 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-standard, 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 infiltrasjonsegenskaper 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                                                                                                                      |
| <span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Torv og myr |

### Objekter

| Løsmasstype                      | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann                             |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Torv og myr (Organisk materiale) | Uegnet                | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

## Naturtyper - verdsatte

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 01.06.2026 |
|-------|-------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

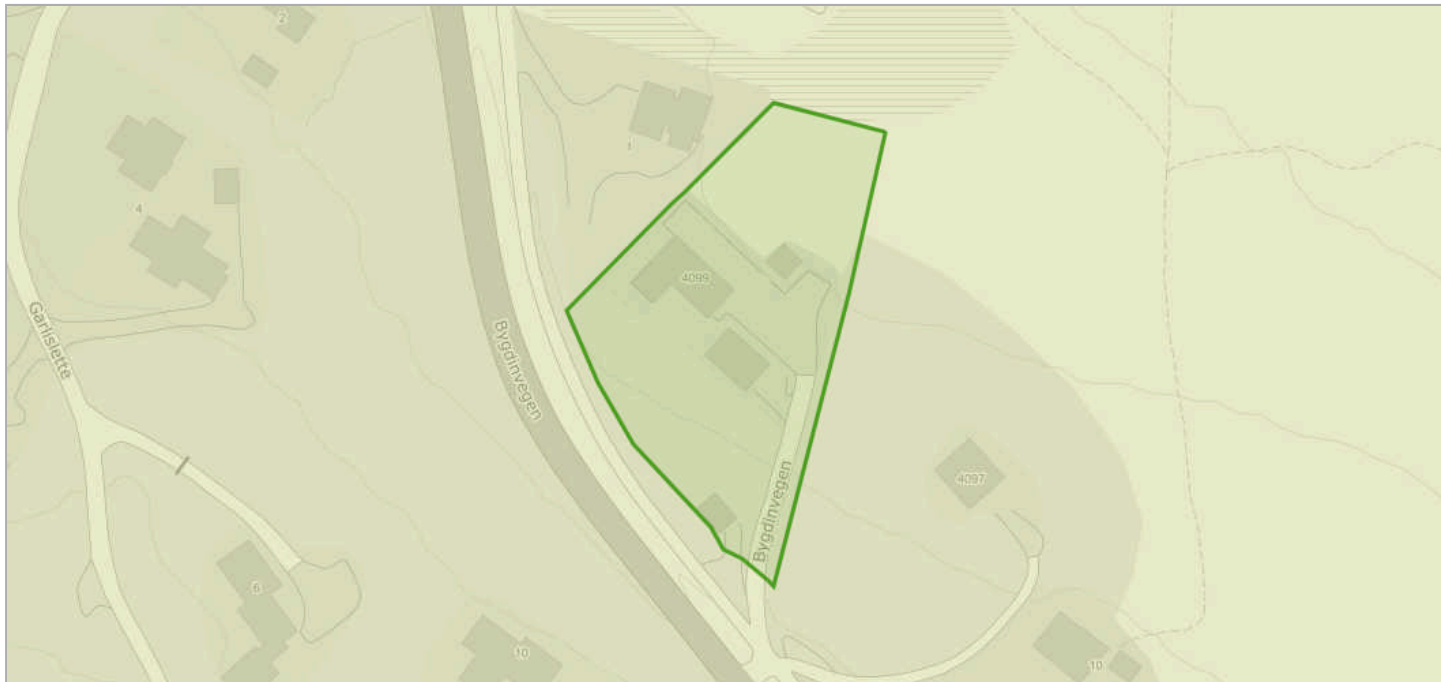
Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

### Objekter

| Verdi      | Naturtype | Nøyaktighetsklasse  | Navn          | Faktaark                                                                                                                         | Faktaark lokalitet                                                                                                                                                   |
|------------|-----------|---------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stor verdi | Hagemark  | Meget god (5 - 20m) | Nørre Garli 3 | <a href="https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2410154992">Link</a> (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2410154992) | <a href="https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2410154992">Link</a> (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2410154992) |

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 02.06.2026 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning 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

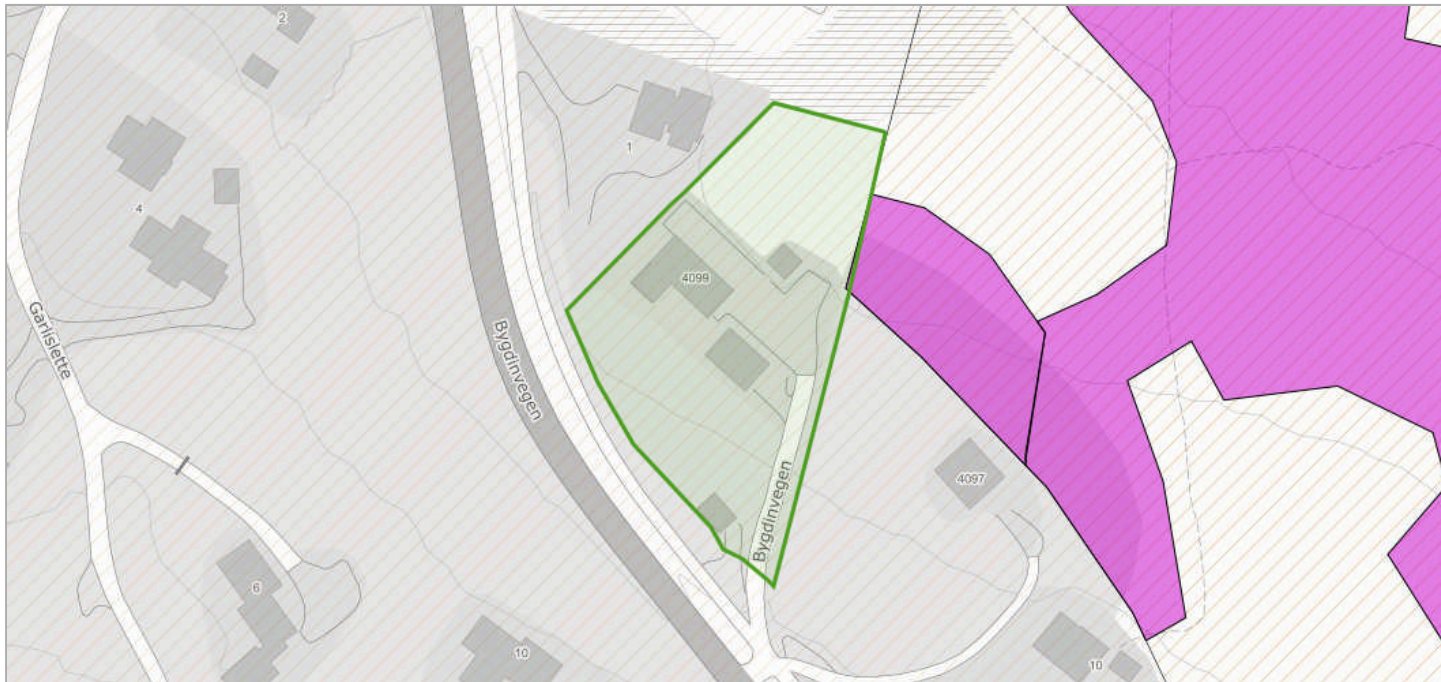
|                              |
|------------------------------|
| Innland - ås og fjellandskap |
| Innland - ås og fjellandskap |

### Objekter

| Objekttype               | Kode      | Landskapstype                                                                 |
|--------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| innland_aas_fjellandskap | LA-TI-I-A | Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder |

## Naturtyper på land (NiN)

|       |                   |         |            |
|-------|-------------------|---------|------------|
| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 01.06.2026 |
|-------|-------------------|---------|------------|



### Dekningsområde

| Navn        | Kartlegger               | År   |
|-------------|--------------------------|------|
| Beitostølen | Rambøll Norge AS         | 2021 |
| Nørre Garli | Miljøfaglig Utredning AS | 2024 |

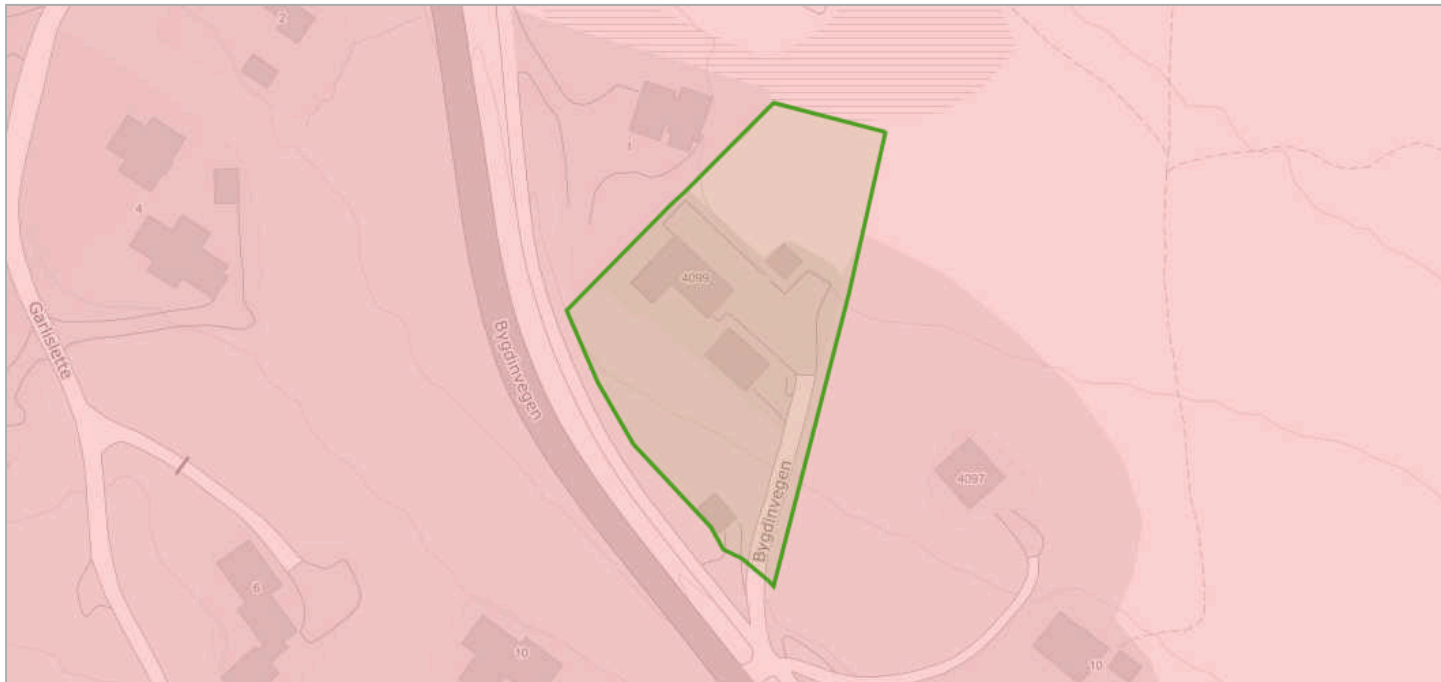
### Naturtyper

| Objekttype                 | Naturtype | Tilstand | Usikkerhet | Link                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------|----------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Moderat lokalitetskvalitet | Hagemark  | moderat  | Nei        | <a href="https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2410154992">Link</a> (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2410154992) |



## Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite

|       |                       |         |            |
|-------|-----------------------|---------|------------|
| Kilde | Landbruksdirektoratet | Versjon | 02.06.2026 |
|-------|-----------------------|---------|------------|



### Tegnforklaring

|                             |
|-----------------------------|
| Høstvinterbeite             |
| Reindrift høstvinterbeite I |

### Objekter

| Beitebrukerid | Sesongområde |
|---------------|--------------|
| ØC            | 7            |

## Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite

|       |                       |         |            |
|-------|-----------------------|---------|------------|
| Kilde | Landbruksdirektoratet | Versjon | 02.06.2026 |
|-------|-----------------------|---------|------------|



### Tegnforklaring

|                         |
|-------------------------|
| Vårbeite                |
| ■ Reindrift vårbeite II |

### Objekter

| Beitebrukerid | Sesongområde |
|---------------|--------------|
| ØC            | 2            |

## Reindrift - Konsesjonsområde

|       |                       |         |            |
|-------|-----------------------|---------|------------|
| Kilde | Landbruksdirektoratet | Versjon | 02.06.2026 |
|-------|-----------------------|---------|------------|



### Tegnforklaring

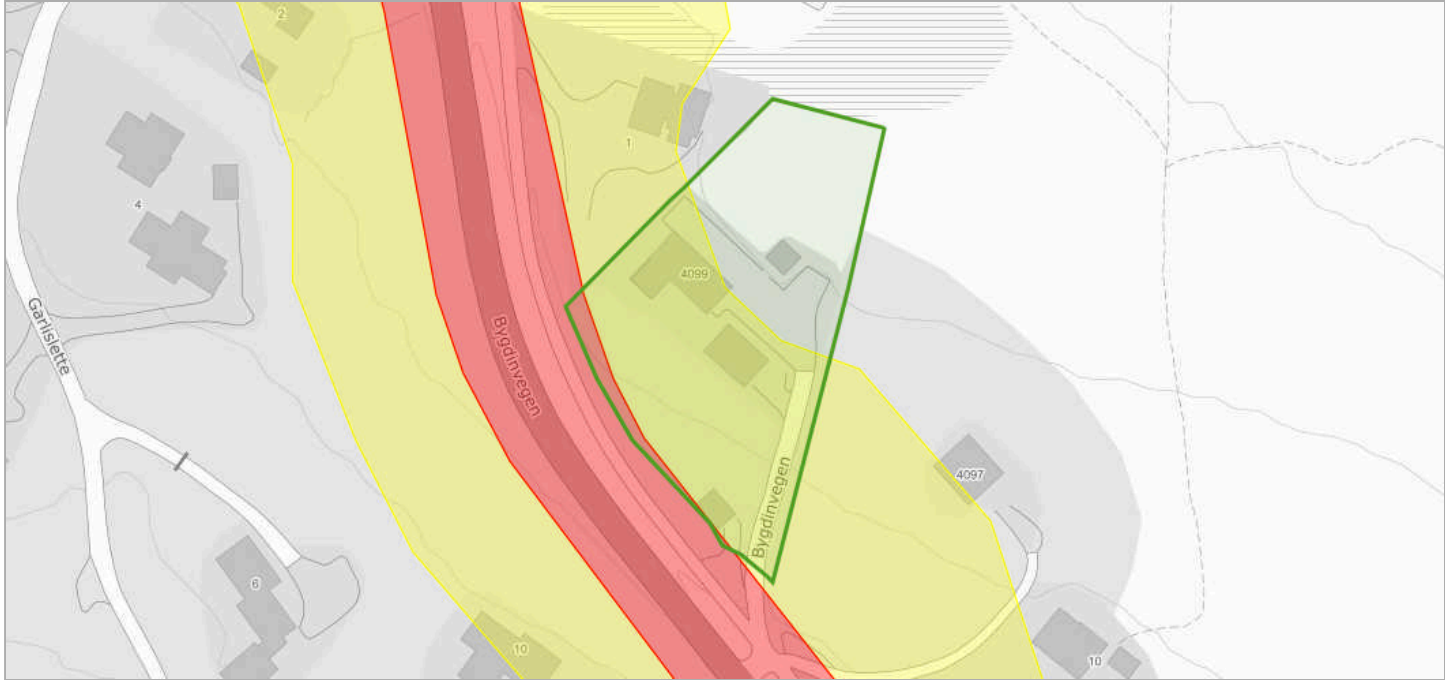
|                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reindrift reinkonsesjonsområde                                                                                      |
|  Reindrift reinkonsesjonsområde |

### Objekter

| Beitebrukerid |
|---------------|
| ØC            |

## Støykartlegging veg etter T-1442

|       |                  |         |            |
|-------|------------------|---------|------------|
| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 02.06.2026 |
|-------|------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

|               |
|---------------|
| Lavt støynivå |
| Høyt støynivå |

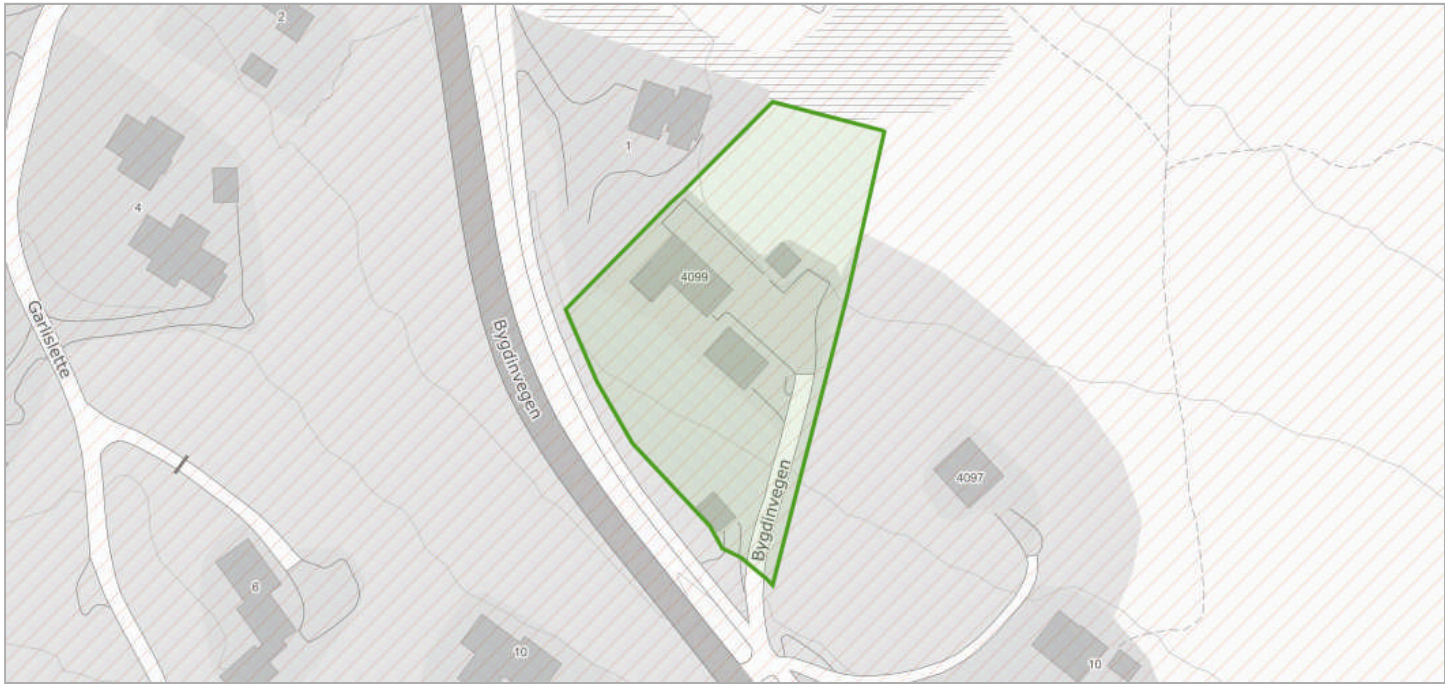
### Objekter

| Kategori |
|----------|
| G        |
| R        |



## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

|       |                                       |         |            |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 02.06.2026 |
|-------|---------------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring



### Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverkenavn |
|-------------|----------------|
| -           | -              |

## Veg senterlinje Elveg 2.0

|       |            |         |            |
|-------|------------|---------|------------|
| Kilde | kartverket | Versjon | 07.12.2025 |
|-------|------------|---------|------------|



### Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter.

Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

### Tegnforklaring

|                       |
|-----------------------|
| Fylkesveg             |
| Privatveg             |
| Gang - og sykkelveger |
| Gang- og sykkelveg    |

### Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer |
|------------|-------------|-----------|
| veglenke   | P           | 97617     |

|       |                     |         |            |
|-------|---------------------|---------|------------|
| 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

# Utskrift fra Matrikkelen

Lever av ePlassen fra Proconet as, 03.06.2026 14:28

## Eiendom 3453-3/54 Garlibu

|            |              |                  |                 |                   |     |
|------------|--------------|------------------|-----------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn  | Garlibu      | Etablert dato    | 03.08.1951      | Andel             |     |
| Type       | Grunneiendom | Oppgitt areal    | 3805 (Målebrev) | Tinglyst          | Ja  |
| Kommunenr  | 3453         | Beregnet areal   | 3806,4          | Anmerket klage    | Nei |
| Gårdsnr    | 3            | Har festegrunner | Nei             | Kulturminne       | Nei |
| Bruksnr    | 54           | Punktfeste       | Nei             | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr    |              | Seksjonert       | Nei             |                   |     |
| Seksjonsnr |              |                  |                 |                   |     |

## Adresser (1)

| Adresse          | Poststed         | Grunnkrets | Valgkrets     | Kirkesogn |
|------------------|------------------|------------|---------------|-----------|
| Bygdinvegen 4099 | 2953 Beitostølen | Beito      | Øystre Slidre | Lidar     |

## Forretninger (7)

| Dato       | Type                 | Enhet       | Rolle    | Arealendring |
|------------|----------------------|-------------|----------|--------------|
| 03.08.1951 | Skylddeling          | 3453-3/54   | Mottaker | 0            |
|            |                      | 3453-3/18   | Avgiver  | 0            |
| 15.07.1993 | Grensejustering      | 3453-3/54   | Mottaker | 1045         |
|            |                      | 3453-3/18   | Avgiver  | -1045        |
|            |                      | 3453-3/18   | Mottaker | 101          |
|            |                      | 3453-3/54   | Avgiver  | -101         |
| 01.02.1994 | Sammenslåing         | 0544-3/347  | Avgiver  | 0            |
|            |                      | 0544-3/177  | Avgiver  | 0            |
|            |                      | 3453-3/54   | Mottaker | 0            |
| 01.01.2020 | Omnummerering        | 3453-3/54   | Mottaker | 0            |
| 11.07.2023 | Oppmålingsforretning | 3453-3/469  | Berørt   | 0            |
|            |                      | 3453-3/1368 | Mottaker | 12423,9      |
|            |                      | 3453-3/18   | Avgiver  | -12423,9     |
|            |                      | 3453-3/54   | Berørt   | 0            |
|            |                      | 3453-3/362  | Berørt   | 0            |

## Bygninger (4)

### Bygg 1 av 4: Garasjeuth.anneks til fritidb

|             |                             |               |     |
|-------------|-----------------------------|---------------|-----|
| Bygningsnr  | 158192039                   | Sefrak        | Nei |
| Gruppe      |                             | Kulturminne   | Nei |
| Status      | Tatt i bruk                 | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt   |                             | Avløp         |     |
| Tatt i bruk |                             | Oppvarming    |     |
| Boliger     | 0                           | Energikilde   |     |
| Etasjer     | 1                           | Har heis      | Nei |
|             | Areal, bolig (bruk/brutto)  | 0/0           |     |
|             | Areal, annet (bruk/brutto)  | 54/0          |     |
|             | Areal, totalt (bruk/brutto) | 54/0          |     |
|             | Areal, (bebyggd/ubebyggd)   | 70/           |     |

## Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| 0000    |         |             | 0   | 0       | 0       | 0      |             |

## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 0         | 0/0                        | 54/0                       | 54/0                        |

### Bygg 2 av 4: Garasjeuth.anneks til fritidb

|             |             |                             |      |               |     |
|-------------|-------------|-----------------------------|------|---------------|-----|
| Bygningsnr  | 158192020   |                             |      | Sefrak        | Nei |
| Gruppe      |             |                             |      | Kulturminne   | Nei |
| Status      | Tatt i bruk |                             |      | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt   |             | Areal, bolig (bruk/brutto)  | 0/0  | Avløp         |     |
| Tatt i bruk |             | Areal, annet (bruk/brutto)  | 18/0 | Oppvarming    |     |
| Boliger     | 0           | Areal, totalt (bruk/brutto) | 18/0 | Energikilde   |     |
| Etasjer     | 1           | Areal, (bebygd/ubebygd)     | 25/  | Har heis      | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| 0000    |         |             | 0   | 0       | 0       | 0      |             |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 0         | 0/0                        | 18/0                       | 18/0                        |

### Bygg 3 av 4: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

|             |             |                             |        |               |                          |
|-------------|-------------|-----------------------------|--------|---------------|--------------------------|
| Bygningsnr  | 158192012   |                             |        | Sefrak        | Nei                      |
| Gruppe      |             |                             |        | Kulturminne   | Nei                      |
| Status      | Tatt i bruk |                             |        | Vannforsyning | Nei                      |
| Igangsatt   |             | Areal, bolig (bruk/brutto)  | 0/0    | Avløp         | Tilkn. off. vannverk     |
| Tatt i bruk |             | Areal, annet (bruk/brutto)  | 109/35 | Oppvarming    | Elektrisk                |
| Boliger     | 0           | Areal, totalt (bruk/brutto) | 109/35 | Energikilde   | Elektrisitet, Varmepumpe |
| Etasjer     | 2           | Areal, (bebygd/ubebygd)     | 145/   | Har heis      | Nei                      |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101   |         | Hovedetasje | 35  | 2       | 1       | 1      |             |
| H0101   |         | Hovedetasje | 84  | 0       | 0       | 0      | Kjøkken     |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 0         | 0/0                        | 84/0                       | 84/0                        |
| U01    | Underetasje | 0         | 0/0                        | 25/35                      | 25/35                       |

### Bygg 4 av 4: Garasjeuth.anneks til fritidb

|             |             |                             |      |               |     |
|-------------|-------------|-----------------------------|------|---------------|-----|
| Bygningsnr  | 158276585   |                             |      | Sefrak        | Nei |
| Gruppe      |             |                             |      | Kulturminne   | Nei |
| Status      | Tatt i bruk |                             |      | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt   |             | Areal, bolig (bruk/brutto)  | 0/0  | Avløp         |     |
| Tatt i bruk |             | Areal, annet (bruk/brutto)  | 16/0 | Oppvarming    |     |
| Boliger     | 0           | Areal, totalt (bruk/brutto) | 16/0 | Energikilde   |     |
| Etasjer     | 1           | Areal, (bebygd/ubebygd)     | 20/  | Har heis      | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| 0000    |         |             | 0   | 0       | 0       | 0      |             |



## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig<br>(bruk/brutto) | Areal, annet<br>(bruk/brutto) | Areal, totalt<br>(bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 0         | 0/0                           | 16/0                          | 16/0                           |

# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.06.2026 14:29

Eiendom 3453-3/54

## Adresser (1)

| Adresse          | Poststed         |
|------------------|------------------|
| Bygdinvegen 4099 | 2953 Beitostølen |

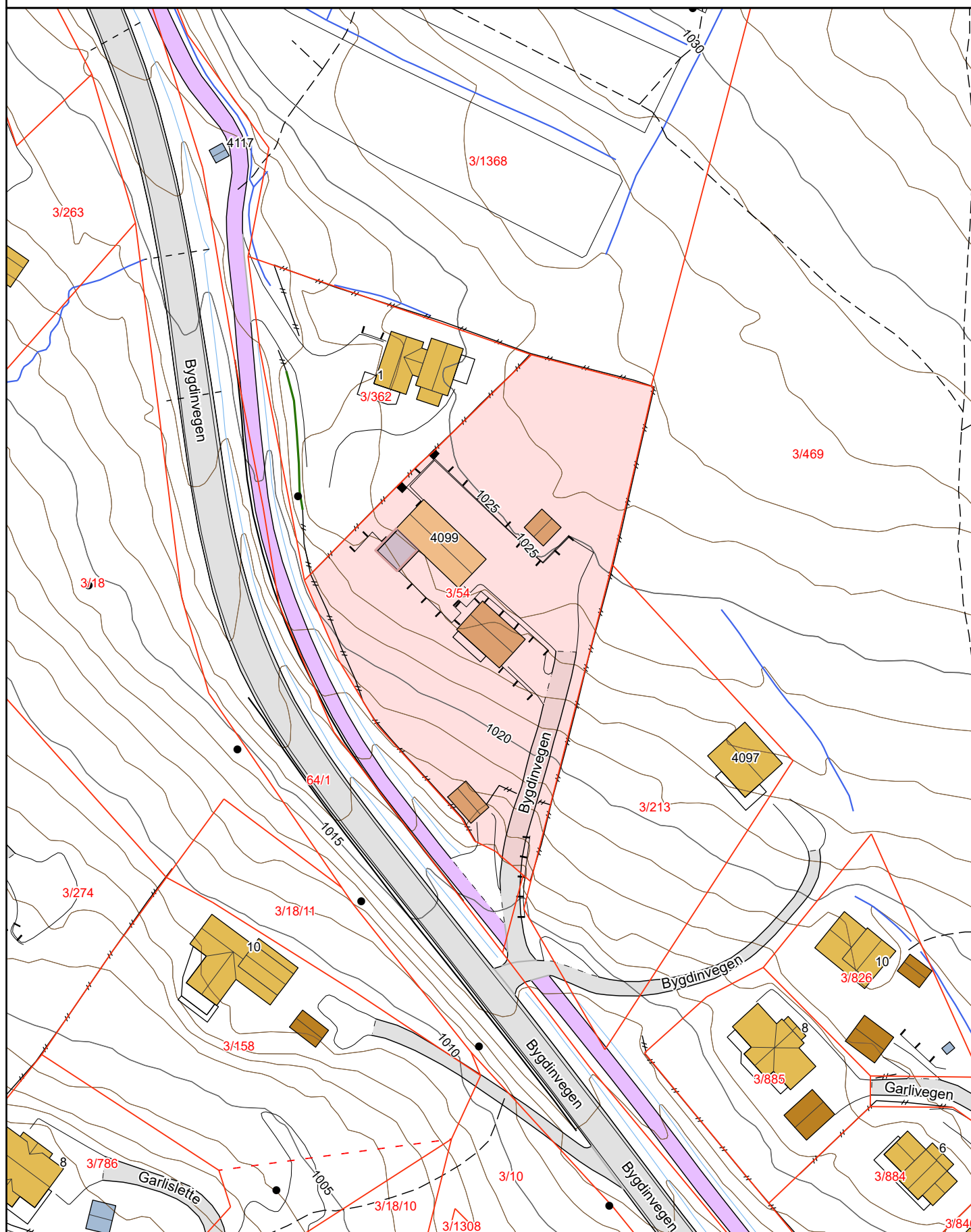
## Eierforhold (2)

| Navn                                                         | Født/Orgnr | Eierforhold   | Andel | Kategori | Status |
|--------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------|----------|--------|
| Ringvold Siv M Tourunen<br>Vestringslinna 542<br>2910 Aurdal | 290973     | Hjemmelshaver | 1/1   |          | Bosatt |
| Ringvold Siv M Tourunen<br>Vestringslinna 542<br>2910 Aurdal | 290973     | Hjemmelshaver | 1/1   |          | Bosatt |

# Oversiktskart

Adresse: **Bygdinvegen 4099, 2953 Beitostølen**  
Gnr/Bnr: **3453/3/54/0/0**

Målestokk: 1:1000  
Beregnet areal: 3806 m2  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 03.06.2026



# Matrikkelkart



Adresse: **Bygdinvegen 4099, 2953 Beitostølen**  
Gnr/bnr: **3453/3/54/0/0**

Målestokk: 1:1000  
Beregnet areal: 3806 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d  
Leveransedato: 03.06.2026

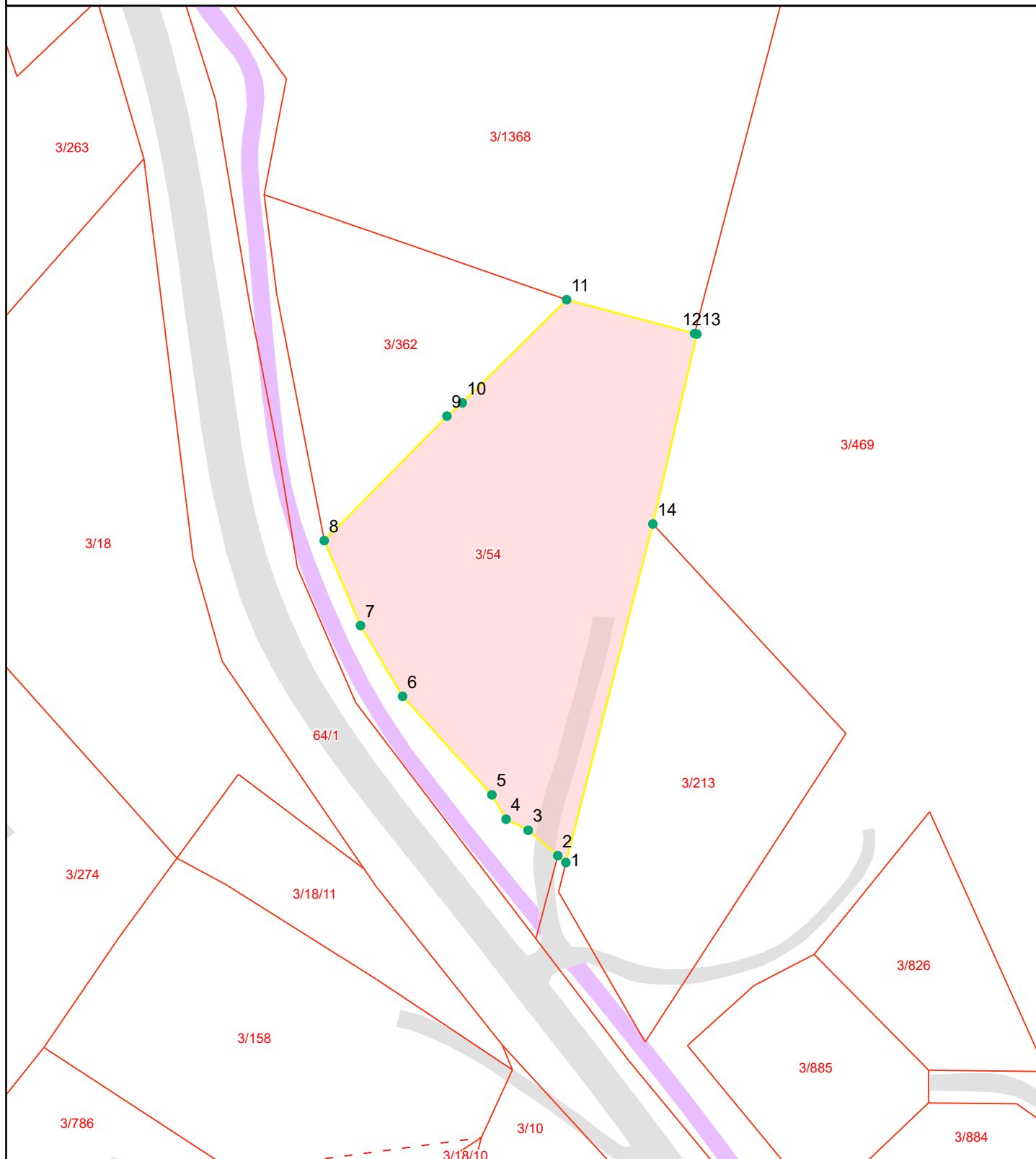


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

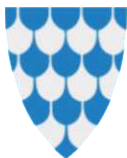


# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3806 m2  
Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype                | Målemetode   | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|--------------------------------|--------------|------------------|--------|--------|
| 1     | 6792212.19 | 492992.61 | Jord                  | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt  | 13               | 1.96   | 0      |
| 2     | 6792213.46 | 492991.12 | Ikke spesifisert      | Ukjent                         | Terrengmålt  | 13               | 7.14   | 0      |
| 3     | 6792218.1  | 492985.7  | Ikke spesifisert      | Gjerdestolpe                   | Terrengmålt  | 13               | 4.53   | 0      |
| 4     | 6792220.12 | 492981.65 | Ikke spesifisert      | Gjerdestolpe                   | Terrengmålt  | 13               | 5.17   | 0      |
| 5     | 6792224.58 | 492979.04 | Ikke spesifisert      | Gjerdestolpe                   | Terrengmålt  | 13               | 24.39  | 0      |
| 6     | 6792242.61 | 492962.66 | Ikke spesifisert      | Gjerdestolpe                   | Terrengmålt  | 13               | 15.1   | 0      |
| 7     | 6792255.56 | 492954.94 | Ikke spesifisert      | Ukjent                         | Terrengmålt  | 13               | 16.93  | 0      |
| 8     | 6792271.11 | 492948.3  | Jord                  | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt  | 13               | 32.06  | 0      |
| 9     | 6792293.89 | 492970.8  | Ikke spesifisert      | Umerket                        | Totalstasjon | 13               | 3.71   | 0      |
| 10    | 6792296.31 | 492973.61 | Jord                  | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 13               | 26.92  | 0      |
| 11    | 6792315.19 | 492992.75 | Jord                  | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 13               | 24.3   | 0      |
| 12    | 6792309    | 493016.22 | Ikke spesifisert      | Ukjent                         | Terrengmålt  | 13               | 0.43   | 0      |
| 13    | 6792308.9  | 493016.64 | Jord                  | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt  | 13               | 35.72  | 0      |
| 14    | 6792274.15 | 493008.57 | Jord                  | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt  | 13               | 64.07  | 0      |





Øystre Slidre kommune

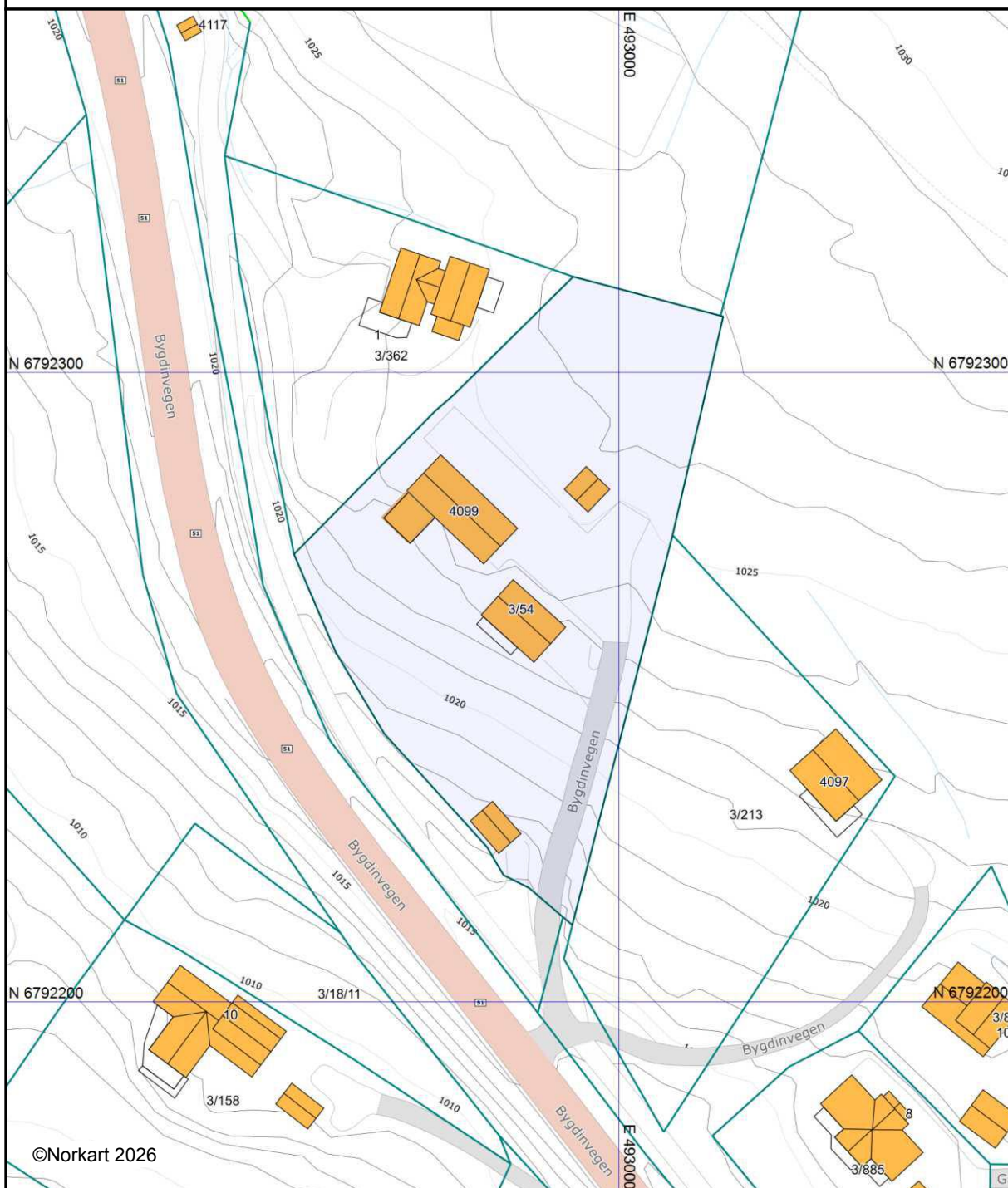
## Grunnkart

Eigedom: 3/54  
Adresse: Bygdinvegen 4099  
Dato: 03.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|                                        |                                         |                        |                      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eigdomsgr. omtvista    | Hjelpelinje vasskant |
| Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje vegkant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eigdomsgr. utan nøyaktigheit            | Hjelpelinje punktbeste |                      |



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.



|                                     |                |            |            |                 |              |
|-------------------------------------|----------------|------------|------------|-----------------|--------------|
| Dato:                               | Konst. tegnet: | Godkjent:  | Målestokk: |                 |              |
| 29.01.2020                          |                |            | 1:500      |                 |              |
| Bygginns vegen 4099<br>Målestokk A3 |                |            |            | Erstatning for: | Erstatet av: |
|                                     |                |            |            | 901             |              |
| Hensikts:                           |                | Beregning: |            |                 |              |



[illegible]



# Øystre Slidre kommune

**Adresse:** Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

**Telefon:** 61 35 25 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

|                   |                                    |                 |   |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|---|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3453                               | <b>Gårdsnr.</b> | 3 | <b>Bruksnr.</b> | 54 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Bygdinvegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN |                 |   |                 |    |                 |  |                    |  |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| <b>Gebyr</b>  | <b>Fakturert beløp i 2025</b> |
|---------------|-------------------------------|
| Avløp         | 18 542,00 kr                  |
| Eiendomsskatt | 8 243,00 kr                   |
| Feiing        | 914,00 kr                     |
| Renovasjon    | 2 266,00 kr                   |
| Vann          | 14 175,00 kr                  |
| <b>Sum</b>    | <b>44 140,00 kr</b>           |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| <b>Vare</b>           | <b>Mva</b> | <b>Grunnlag</b> | <b>Enhetspris</b> | <b>Andel</b> | <b>Korreksjon</b> | <b>Årsprognose</b> | <b>Fakt. hittil i år</b> |
|-----------------------|------------|-----------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| Tilsyn/feiing hytte   | 0%         | 2 Stk           | 468.00            | 1/1          | 0 %               | 936,00 kr          | 468,00 kr                |
| Forbruk vatn          | 25%        | 19 m3           | 36.00             | 1/1          | 0 %               | 681,53 kr          | 681,53 kr                |
| Forbruk avløp         | 25%        | 19 m3           | 60.00             | 1/1          | 0 %               | 1 156,53 kr        | 1 156,53 kr              |
| Renovasjon hytte      | 25%        | 1 Stk           | 2266.00           | 1/1          | 0 %               | 2 266,00 kr        | 1 133,00 kr              |
| Abonnement vatn       | 15%        | 2 Stk           | 3696.00           | 1/1          | 0 %               | 7 391,99 kr        | 3 696,01 kr              |
| Forbruk vatn          | 15%        | 19 m3           | 33.00             | 1/1          | 0 %               | 627,00 kr          | 627,00 kr                |
| Akonto vatn           | 15%        | 39 m3           | 35.99             | 1/1          | 0 %               | 1 403,80 kr        | 701,91 kr                |
| Innbetalt akonto vatn | 15%        | -63.11 m3       | 33.00             | 1/1          | 0 %               | -2 082,64 kr       | -2 082,78 kr             |

| Vare                         | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|------------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Forbruk avløp                | 15% | 19 m3        | 56.00      | 1/1   | 0 %        | 1 064,00 kr  | 1 064,00 kr       |
| Akonto avløp                 | 15% | 39 m3        | 61.98      | 1/1   | 0 %        | 2 417,41 kr  | 1 208,70 kr       |
| Abonnement avløp             | 15% | 2 Stk        | 3370.01    | 1/1   | 0 %        | 6 740,01 kr  | 3 370,01 kr       |
| Innbetalt akonto avløp       | 15% | -62.55 m3    | 56.00      | 1/1   | 0 %        | -3 502,81 kr | -3 502,80 kr      |
| Innbetalt akonto vatn        | 25% | -63.11 m3    | 36.00      | 1/1   | 0 %        | -2 263,74 kr | -2 263,89 kr      |
| Innbetalt akonto avløp       | 25% | -62.55 m3    | 60.00      | 1/1   | 0 %        | -3 807,40 kr | -3 807,39 kr      |
| Eigedomsskatt: Fritidsbustad | 0%  | 2257500 Prom | 4.00       | 1/1   | 0 %        | 9 030,00 kr  | 4 515,00 kr       |
|                              |     |              |            |       | Sum        | 22 057,68 kr | 6 964,83 kr       |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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





**Øystre Slidre kommune**  
- rein naturglede!

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE  
BYGDINVEGEN 1989

2940 HEGGENES

**FAKTURA - AVTALEGIRO**

RINGVOLD SIV MARION TOURUNEN  
VESTRINGSLINNA 542  
2910 AURDAL

Fakturanummer 1490039

Kundenummer 20017321

Fakturadato 12.05.2026

**Forfallsdato 11.06.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i  
henhold til AvtaleGiro

**Belastet beløp 7546,00**

Utsteder 15teknisk drift

Organisasjonsnummer 961382068MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon 61352500

Deres ref.

Eiendom 3/54/0/0/1 - Bygdinvegen 4099  
Eier RINGVOLD SIV MARION TOURUNEN

Termin 02 01.04.26-30.06.26

| GEBYRTYPE                  | GRUNNLAG   | ENH. | PRIS    | ANDEL | FRA-TIL       | DATO | TERMINBELØP | MVA |
|----------------------------|------------|------|---------|-------|---------------|------|-------------|-----|
| TILSYN/FEIING HYTTE        | 2,00       | Stk  | 468,00  | 1/1   | 010426-300626 |      | 234,00      |     |
| RENOVASJON HYTTE           | 1,00       | Stk  | 1812,80 | 1/1   | 010426-300626 |      | 453,20      | 25% |
| ABONNEMENT VATN            | 2,00       | Stk  | 3213,91 | 1/1   | 010426-300626 |      | 1606,96     | 15% |
| AKONTO VATN                | 39,00      | m3   | 31,30   | 1/1   | 010426-300626 |      | 305,18      | 15% |
| AKONTO AVLØP               | 39,00      | m3   | 53,90   | 1/1   | 010426-300626 |      | 525,52      | 15% |
| ABONNEMENT AVLØP           | 2,00       | Stk  | 2930,44 | 1/1   | 010426-300626 |      | 1465,22     | 15% |
| EIGEDOMSSKATT FRITIDSBOLIG | 2257500,00 | Prom | 4,00    | 1/1   | 010426-300626 |      | 2257,50     |     |

Skattetakst: kr 3 225 000. Bunnfradrag: kr 0.

Grunnlag MVA middel sats: 3902,88, MVA: 585,43

Grunnlag MVA høy sats: 453,20, MVA: 113,30

**Netto 6847,58**

**MVA 698,73**

**Øreavrunding -0,31**

**Belastes avtalegiro 7546,00**

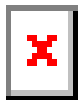
Etter forfall blir det berekna morarenter og purregebyr.

Epostadresse: post@oystre-slidre.kommune.no Telefon: 61 35 25 00

Betalingsattsar og gebyr sjå <https://www.oystre-slidre.kommune.no>

IBAN NO6221350712574

BIC SPTRNO22



## Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989  
2940 Heggenes

**Org.nr.: 961 382 068**

**Telefon:** 61 35 25 00

**E-post:** [post@oystre-slidre.kommune.no](mailto:post@oystre-slidre.kommune.no)

Utskriftsdato:  
04.06.2026

## Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

|                   |                                    |                 |   |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|---|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3453                               | <b>Gårdsnr.</b> | 3 | <b>Bruksnr.</b> | 54 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse:</b>   | Bygdinvegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN |                 |   |                 |    |                 |  |                    |  |

### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

|                                                                      |                                     |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Det er ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt            | <input type="checkbox"/>            |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med                 | kr. 5.288,50,-                      |
| Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med                      | kr. 2.257,50,-                      |
| Det er ingen inkassokrav/ legalpant på eiendommen                    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Eiendommen har et totalt innkassokrav på kommunale avgifter med      | kr. ,-                              |
| Eiendommen har et totalt innkassokrav på eiendomsskatt med           | kr. ,-                              |
| Kommentar:<br><br>Bankkonto: 2135 07 12574<br>KID: 20017321001000297 |                                     |

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

#### FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

|            |      |          |   |          |    |          |  |             |  |
|------------|------|----------|---|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3453 | Gårdsnr. | 3 | Bruksnr. | 54 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
|------------|------|----------|---|----------|----|----------|--|-------------|--|

|                |             |                    |              |
|----------------|-------------|--------------------|--------------|
| BruksenhetId   | 6492789032  | Bygningstype       | Fritidsbolig |
| Bygningsnummer | 158192012   | Bruksenhetsnummer  | H0101        |
| Bygningstatus  | Tatt i bruk | Bruksenhetsadresse |              |

### Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 0     | 0             | 0      | 0    | 0     |

### Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|------------|------|-----------|--------|
|            |      |           |        |

### Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |      | Siste utførte tiltak røykløp |      |
|---------------------------------|------|------------------------------|------|
| Dato                            | Type | Dato                         | Type |
| -                               |      | -                            |      |

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6492789032

|                       |              |                           |              |
|-----------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 6365796741   | <b>Bygningstype</b>       | Fritidsbolig |
| <b>Bygningsnummer</b> | 158192012    | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101        |
| <b>Bygningstatus</b>  | Ferdigattest | <b>Bruksenhetsadresse</b> |              |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6365796741.

|                       |             |                           |                                      |
|-----------------------|-------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 186348261   | <b>Bygningstype</b>       | Fritidsbolig                         |
| <b>Bygningsnummer</b> | 158192012   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | H0101                                |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> | Bygdivegen 4099, 2953<br>BEITOSTØLEN |

Situasjon

| Røykvarslere |       | Slukkerutstyr |        |      |       |
|--------------|-------|---------------|--------|------|-------|
| Sammenkoblet | Enkel | Slange        | Pulver | Skum | Annet |
| 0            | 0     | 0             | 0      | 0    | 0     |

Ildsteder

| Plassering | Type | Produsent | Modell |
|------------|------|-----------|--------|
|            |      |           |        |

Siste utførte tiltak

| Siste utførte tiltak bruksenhet |      | Siste utførte tiltak røykløp |      |
|---------------------------------|------|------------------------------|------|
| Dato                            | Type | Dato                         | Type |
| -                               |      | -                            |      |

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186348261

|                       |             |                           |            |
|-----------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>   | 186393893   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b> | 158276585   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>  | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186393893.

|                                                      |             |                           |            |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                  | 186348336   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b>                                | 158192039   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>                                 | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186348336. |             |                           |            |

|                                                      |             |                           |            |
|------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|------------|
| <b>BruksenhetId</b>                                  | 186348335   | <b>Bygningstype</b>       | Unummerert |
| <b>Bygningsnummer</b>                                | 158192020   | <b>Bruksenhetsnummer</b>  | 0000       |
| <b>Bygningstatus</b>                                 | Tatt i bruk | <b>Bruksenhetsadresse</b> |            |
| Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186348335. |             |                           |            |

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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





# Øystre Slidre kommune

**Adresse:** Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

**Telefon:** 61 35 25 00

Utskriftsdato: 03.06.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

|                   |                                    |                 |   |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|---|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3453                               | <b>Gårdsnr.</b> | 3 | <b>Bruksnr.</b> | 54 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Bygdinvegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN |                 |   |                 |    |                 |  |                    |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2025 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 74801337  | 340   | 02.01.2026 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 38           |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

#### FORBEHOLD VED UTOVERING 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.

Ordre: **92667**



Eiendom: **3453-3/54/0**

Bygdinvegen 4099

2953 Beitostølen

[Ordre 92667](#)

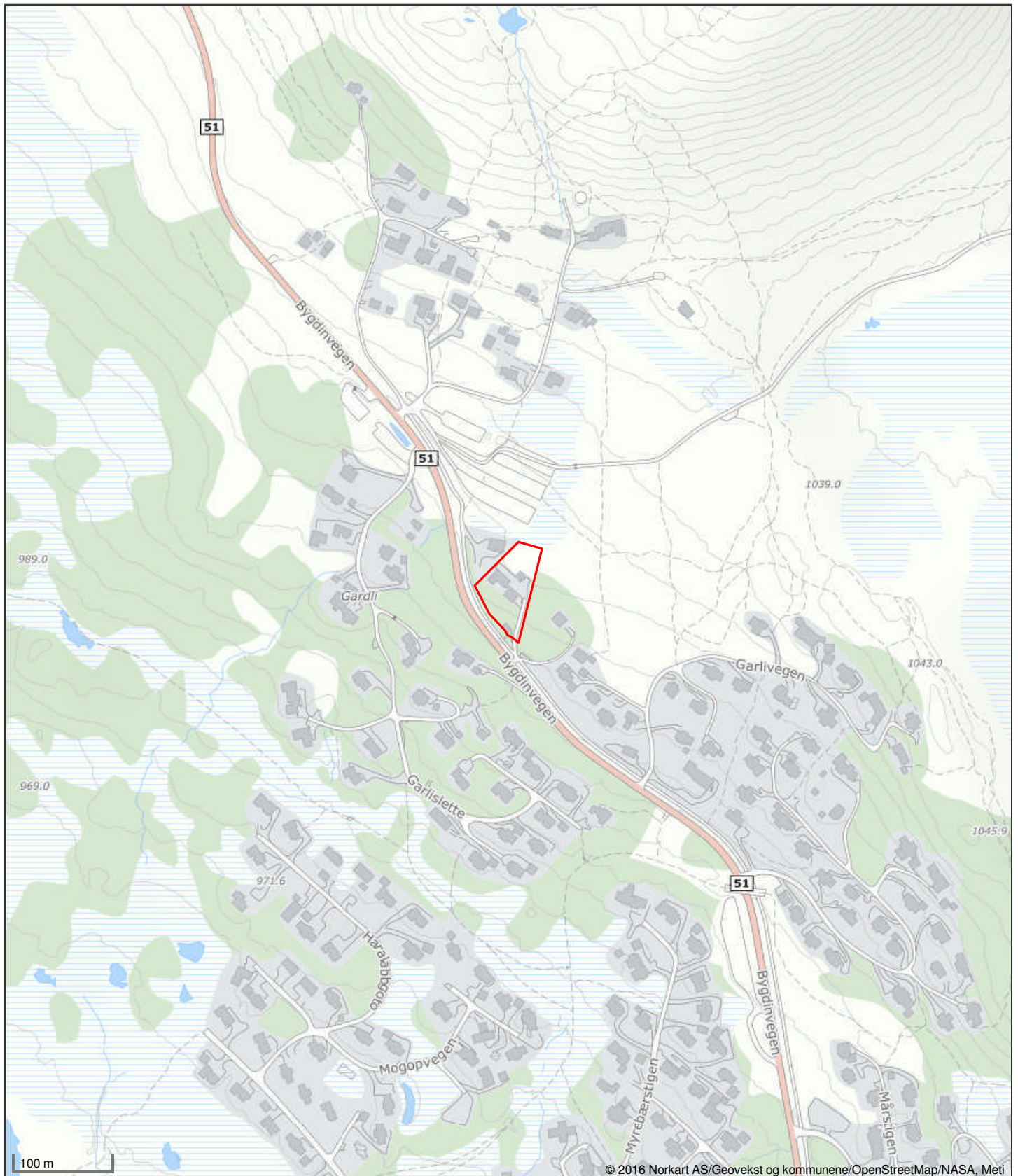
Øystre Slidre kommune, 04.06.2026 07:25:

**Melding fra Øystre Slidre kommune**

Tilbygget har ferdigattest. Resten bygget står som tatt i bruk.



# Oversiktskart for eiendom 3453 - 3/54//



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.

ERKLÆRING.

Undertegnede, Lillian Grønolen, som eier av Bergheim skog gnr.3 bnr. 18 i Øystre Slidre og Petter Eckhoff, som eier av gnr. 3 bnr. 54, 177 og 347 i Øystre Slidre, har inngått slik overenskomst:

1. Under henvisning til sak 12/83 ved Øystre Slidre bygningsråd av 12.1.83, samtykker Lillian Grønolen i at Petter W. Eckhoff får oppføre skibu/stabbur nærmere sin grense enn 4 m slik som vist på situasjonsplanen.
2. Petter W. Eckhoff på sin side samtykker i at eieren av gnr. 3 bnr. 18, Lillian Grønolen, om at skulle det bli aktuelt for henne å oppføre bygg nærmere grensen enn 4 m.

Oslo, den 6-8-84

Beitostølen, den 1. aug 84

Petter Eckhoff A/S

*Petter W. Eckhoff*

*Lillian Grønolen*

*Rett kopi bekræftes  
J. G. Tveit  
adv.*

Rett kopi bekræftes





## Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede MAGNE BEKKELUND, Beito, Ø. Slidre  
og BJARNE ODDLEIV OTTESEN, Christophers vei 8, Oslo 8,  
er d. d. inngått følgende kontrakt:

Jeg MAGNE BEKKELUND  
selger til BJARNE ODDLEIV OTTESEN

min eiendom\*) ialt 453 m<sup>2</sup>

a. (landeiendom) gt.nr. 3 br.nr. 160 av skyld mark 0,01  
i Øystre Slidre herred, skylddelt 30/10.65

b. (byeieendom) matr.nr. \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ gate i \_\_\_\_\_

for omforenet kjøpesum stor kr. 550.- Femhundreogfemti 0/100 -

Kjøpesummen avgjøres således

Kjøpesummen betales kontant når konsesjon er meddelt og  
mot heftelsesfritt skjøte.

Med i handelen følger eiendommens faste tilbehør, hvoriblant alle ov-  
ner, kaminer og komfyrer, rulle, selgeren tilhørende rullegardiner, markiser  
og dobbeltvinduer, samt alle eiendommen tilhørende rettigheter og herligheter.

Elektrisk komfyr \_\_\_\_\_

Kjøperen overtar eiendommen den \_\_\_\_\_ og svarer fra  
denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skatter,  
avgifter o. l. Bygningene er assurert for kr. \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_

Brenner bygningen eller ev. skogen innen overtagelsen, tilfaller assurance-  
summen kjøperen.

\*) I kjøpekontrakt om hus på leiet grunn anføres på denne linje som eiendommens betegnelse: «Hus på  
leiet grunn av \_\_\_\_\_ OSV».





De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stempel\*), gebyr for tinglysing av skjøte og ev. utstedte obligasjoner, samt .....% provisjon bæres av kjøperen.

Vi er også enig om følgende\*\*):

Kjøper gis rett til vederlagsfritt og for egen regning å legge dreneringsgrøft på selgerens eiendom ovenfor kjøpers tomt med fall mot sydøst og nordvest for drenering av tonten. Kjøper gis adgang til å anlegge brønn og vannledning på/over selgers tilstøtende eiendom etter nærmere avtale med selger. Kjøper skal ha forkjøpsrett til grunn som støter opp til kjøpers tomt ved eventuelt fremtidig salg.



Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

Beito/Oslo

den 9. november 1965

Som selger:

*Magne Bickelund*

Som kjøper:

*S. Olsen*

\*) Innen 1 mnd. etter kontraktens opprettelse må enten denne eller skjøtet stemples.

\*\*) Her anføres mulige bestemmelser om f. eks. konsesjon, odel e l.

Private avkjørsler fra riksvegene.

ERKLÆRING

Undertegnede Bernol Stefanussen eier av eiendommen

Galibu gnr. 3 bnr. 54 i Öystre Slidre

herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. 225, 28.392 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegg grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Oslo den 5/1. 1956

B. Stefanussen

Til vitterlighet:

T. Viggj  
B. Appelboom





Vegsjefen i Oppland fylke.

Fagernes den 30. nov. 1955.

Herr B. Stefanussen,

Reichweinsgt. 2, Oslo.

Etter Deres søknad av 12. august 1955 gir en herved tillatelse  
til å legge avkjørsel

gjennom riksveg 225

ved km 28.392 i niv. Hoviskogen - Bygdin

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Når riksvegen blir rettet ut forbi garasjen skal denne  
flyttes over på andre siden av vegen og plasseres  
overenstemmende med punkt 7.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og  
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Øystre Slidre

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

*I. Løvgård*

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Oslo den 5/1-1956

Til vittherlighet:

*B. Stefanussen*

*I. Vingi*

*B. Appelbom*

Sendes herr vegtilsynsmannen i Øystre Slidre  
for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

*I. Løvgård*



# ERKLÆRING

Undertegnede **Petter W. Eckhoff** ..... eier av

eiendommen ..... gnr. 3 bnr. 54

i Øystre Slidre herred som etter søknad av 16.2.1981

har fått tillatelse av vegvesenet til oppføring av garasje etter planforslag alt. 2

17 ..... i en avstand av

17 m fra midtlinje av \_\_\_\_\_ riks veg \_\_\_\_\_ 51 Hp 03

km 3,0

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte betingelser:

1. Eierne fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at garasjen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Eierne må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom garasje og veg).
4. Byggearbeidet som denne dispensasjon omfatter må være utført innen to år fra dato, da dispensasjonen ellers bortfaller.

Oslø, den 23-4-87  
A/S Petter W. Eekhoff  
Petter W. Eekhoff

**Til vitterlighet:**

Salvador Christie

Hilde Strand

AS 1127 1914



Adresse

**Bygdivegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN**

Dato for energimerking

**20.09.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-356547**

Bygningsskategorie

**Småhus**

Bygningsnummer

**158192012**

Gårdsnummer

**3**

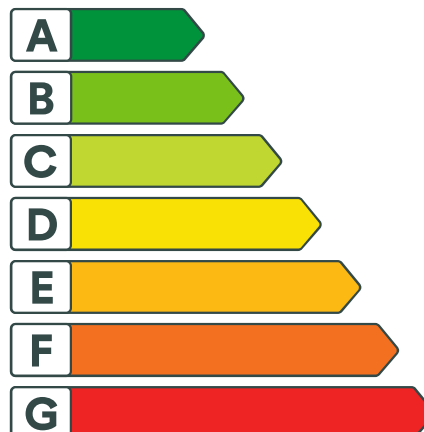
Bruksnummer

**54**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Om energikarakteren

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

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1984**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**216,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**216,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

kWh/m² per år

**174,17**





## Bygdinvegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN

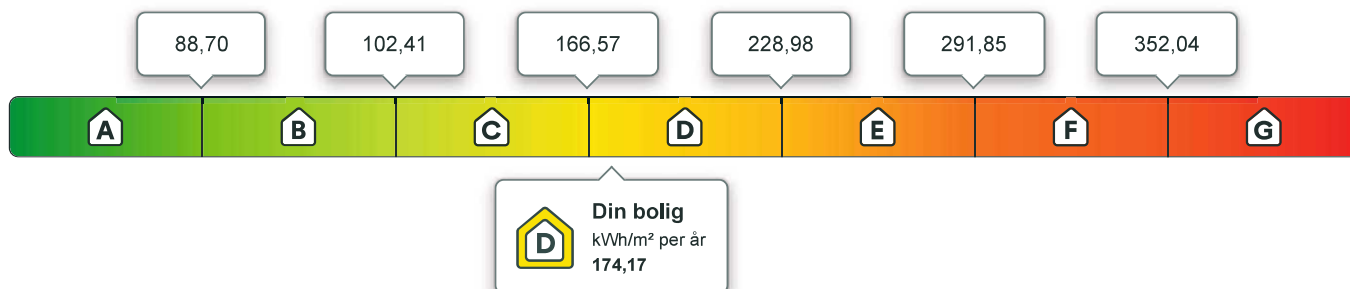


### Energi

#### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



#### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år  
**51 976,75**

kWh/m² per år  
**223,90**

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



### Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Bygdinvegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN



## Detaljering

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

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Ja</b>    | Vegger<br><b>Ja</b>        |
| Vindu<br><b>Ja</b>           | Gulv<br><b>Ja</b>          |
| Takkonstruksjon<br><b>Ja</b> | Ytterdører<br><b>Ja</b>    |
| Solceller<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |



## Bygdinvegen 4099, 2953 BEITOSTØLEN



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: 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. Kjøøl - 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



# 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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

### Adresse:

Bygdinvegen 4099, 2953 Beitostølen  
Gnr. 3, Bnr. 54, Øystre Slidre kommune.

### Oppdragsnummer:

71260059

### Meglerforetak:

PrivatMegleren Valdres

### Saksbehandler:

Marit Wangensten-Mo

### Telefon / Mobil:

61 35 97 00 / 414 36 255

### E-post:

marit.wangensten@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
-