Sjoavegen 554, 2670 OTTA



PROPR.NO

Selger
Julie Marie Hjelde
47255596

Prisantydning
840 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3437 Gnr. 313 Bnr. 24

Landlig og sjarmerende enebolig med garasje og stall- «Stoppestedet»

PRISANTYDNING
kr 840 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 8 520 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
72kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
86kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 546kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1910



Oversiktsbilde av eiendommen.





Eiendommen sett i fra sørsiden med opparbeidet hage og platning.



Tett nærhet til elva Lågen med fiske og fritidsmuligheter.



Lys og romslig entré/innergang.



Eldre, malt kjøkken. Husets midtpunkt.





Lys og romslig stue med store vinduer.





Koselig ildsted.



Lite og praktisk bad som har gjennomgått enkel renovering.





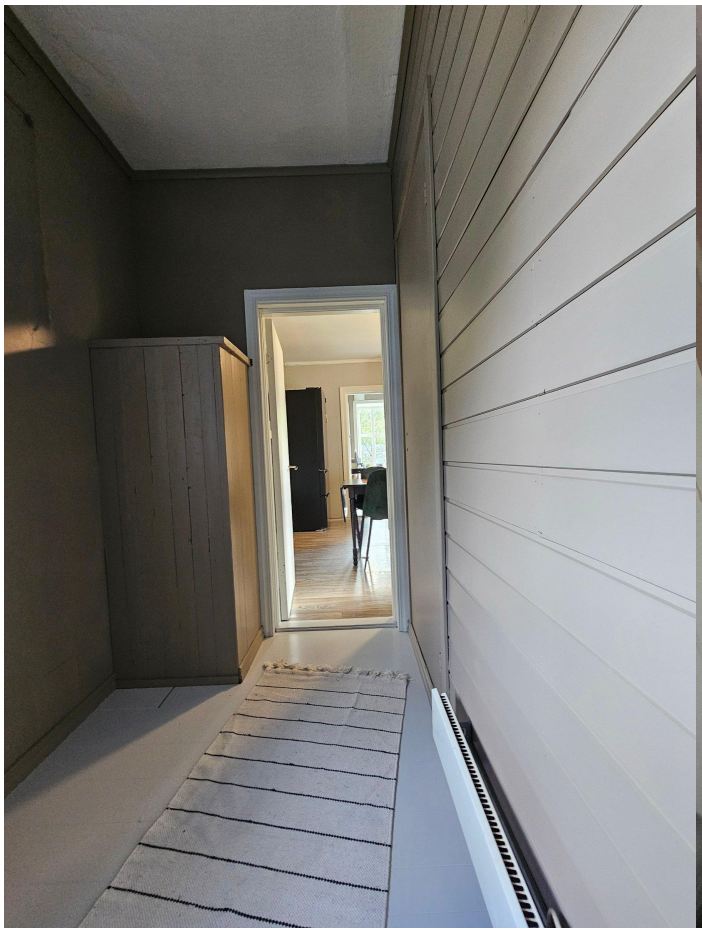
Romslig kontor som tidligere har blitt benyttet som soverom. Malte tregulv, og verandadør mot elvesiden.



Soverom 1. Koselig soverom med malt laminatgulv.



Soverom 2. Plass til 180cm seng, og det er malt laminatgulv.



Soverom 2.



Praktisk, liten bod ved yttergangen.











Inngangsparti. Stort tun med mye parkeringsmuligheter.



Eldre, sjarmerende uthus og dobbeltgarasje.



Platning med muligheter for bålkos til sene høstkvelder.



Stort uteområde med tilhørende bygg.



Sommerstemning.



Sommerstemning.



Bilde tatt i fra strandkanten nedenfor huset.



Tunet på eiendommen.



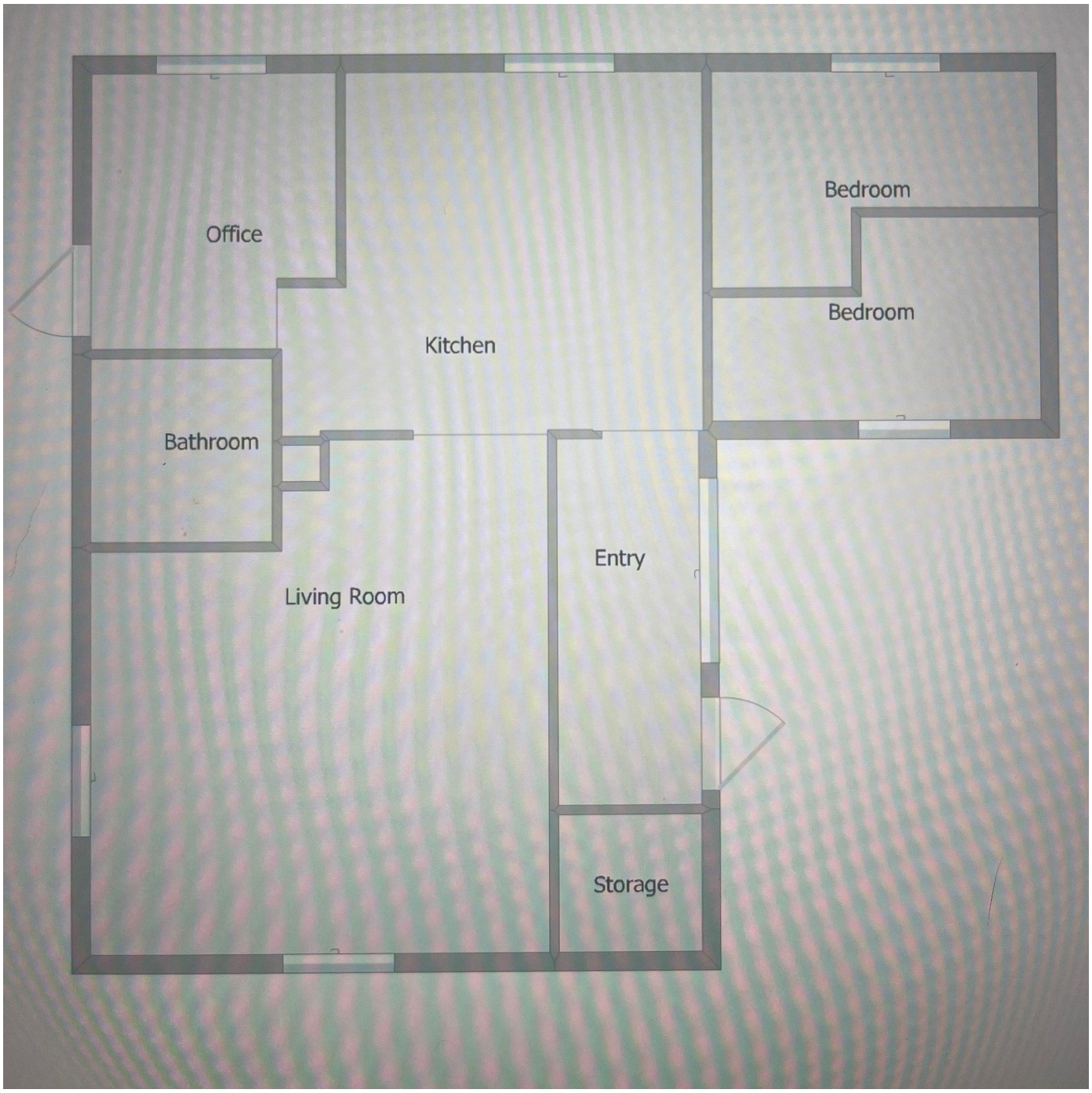
Stall/uthus. Bygd i 2019/2020. To bokser på rundt 3x3 om man setter opp igjen skillevegg.



Del av dobbeltgarasje. Støpt dekke i denne halvdelen.



Del av dobbeltgarasje.



Plantegningen er ikke laget av en profesjonell. Plantegningen er kun ment som en enkel oversikt, og har ikke korrekte mål.

Om boligen

Sjarmerende, eldre enebolig med landlig beliggenhet. Boligen har gjennomgått betydelig oppgradering i senere tid. Eiendommen består av noen uthus, garasje/enkel stall, og har et stort uteområde med potensial for de som ønsker seg litt plass. Videre er det en stor opparbeidet hage hvor man kan nyte solen til sen ettermiddag på sommerstid. Boligen består av; entré, kjøkken, stue, et bad, to soverom, kontor og bod. God takhøyde og mye naturlig dagslys. Eneboligen ligger i et rolig landbruksområde rundt 5-6 km unna Otta sentrum med barnehager, skoler, butikker, helsetjenester og andre fasiliteter. Otta ligger midt i smørøyet av flere nasjonalparker, og er et godt utgangspunkt for både sommer- og vinteraktiviteter.

Annet

Eiendommen har privat vannforsyning og septikanlegg.

Eiendommen har tinglyst veirett på privat adkomstvei.

Det foreligger tinglyst forkjøpsrett på eiendommen som er datert 22.11.2000. Lov om løysingsrettar gjelder ved kjøp av denne eiendommen.

Boligen ligger i et LNF-regulert område.

Eiendommen har fibertilknytning.

Ta gjerne kontakt på telefon for privat visning!

Beliggenhet

Eiendommen ligger omtrent midt i mellom Otta og Sjoa på vestsiden av Lågen. Stedet kalles Stoppestedet på grunn av at eiendommen ble brukt som togstasjon fra gammelt av. Fin utsikt både oppover og nedover dalføret, og med nærhet til elva Lågen. Et fint sted for den som liker fisking og andre vannaktiviteter. Lite kollektivtransport, men skoleskyss. Gårdsdrift, en fritidseiendom og et bolighus som nærmeste nabo, så her nyter man freden i naturlige omgivelser.

Litt om renovasjonsprosessen

Huset ble startet renovert rundt 2004. Tanken var i sin tid å bygge et nytt hus utenpå det gamle. Deretter var planen å rive seg ut til det nye skallet når taket var klart. Boligen gjennomgikk en stor oppgradering i 2023 som en fortsettelse av tidligere renovering. Huset har fortsatt en del renovasjonsbehov, og det er primært taket som gjør boligen mangelfull. Det er verdt å nevne at det er støpt ringmur på østsiden av boligen på rundt 10x5m for eventuell utvidelse. Når taket skiftes, har man skallet av en bolig som ikke er eldre enn 20-25 år.

Eier oppfordrer til en grundig undersøkelse før kjøp for å gjøre seg kjent med manglene.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
21 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

37 990 kr (Omkostninger totalt)

---

877 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig

Sjoavegen 554, 2670 OTTA

SEL kommune

gnr. 313, bnr. 24

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 25.04.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22475-1018 **Referansenummer:** DR1637

Foretak: SelCon Øygarden **Takstingeniør:** Pål Erik Øygarden **Vår ref:** Pål Erik Øygarden

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

SELCON Øygarden

SelCon Øygarden eies og drives av Pål Erik Øygarden. Pål Erik er Tømrermester med svennebrev og fagskoleingeniør med mer enn 20 års erfaring innenfor byggfaget. Bred erfaring og kompetanse innen tilstandsanalyse, utførelse, prosjektering og kontroll av bolig, fritidsbolig, leiligheter og næringsbygg.

OM BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF) er et forbund for takstmenn som ble stiftet 11. januar 2014. Forbundet organiserer kun takstmenn med mesterbrev i byggfag.
Siden etableringen i 2014, har BMTF blitt kjent for et enestående engasjement for en tryggere bolighandel. Vi kaller engasjementet for den perfekte kombinasjonen av dyktige fagfolk og en god tilstandsrapport. Det er denne kombinasjonen som har gjort det mulig å vokse til den organisasjonen vi er i dag.

Rapportansvarlig

Pål Erik Øygarden
Uavhengig Takstingeniør
paal.erik.oygarden@gmail.com
414 60 001





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er for bygningsdeler med tilstandsgrad 2 ikke gjort kostnadsestimat.
Takstingenøren har ikke kompetanse på de tekniske installasjoner som el, rør/sanitæranlegg, ventilasjon og eventuelt andre tekniske installasjoner. Det er for de tekniske anlegg kun en visuell inspeksjon iht. gjeldende krav og det anbefales på generelt grunnlag å undersøke disse anlegg av fagpersonell. I de tilfeller eier ikke har akseptert hulltaking medfører dette at eier har et utvidet ansvar med at rapporten ikke oppfyller kravene i forskrift om tryggere bolighandel.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Reisverk av tre, liggende kledning, saltak med delvis skiferstein og takplater av stål

INNVENDIG Gå til side

I hovedsak malte plater på vegg og i tak. Gulv bestående av laminat, belegg og malt tregulv av type furu eller tilsvarende

VÅTROM Gå til side

Bad med malte plater og tapet på vegg, malte plater i tak og belegg på gulv. Enkel innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av heltre eller tilsvarende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk installasjon med automatsikringer. Luft til luft varmepumpe

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opparbeidet til dels flat tomt med gressbakke

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m²
Totalpris	950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest. Dette anbefales fremskaffet

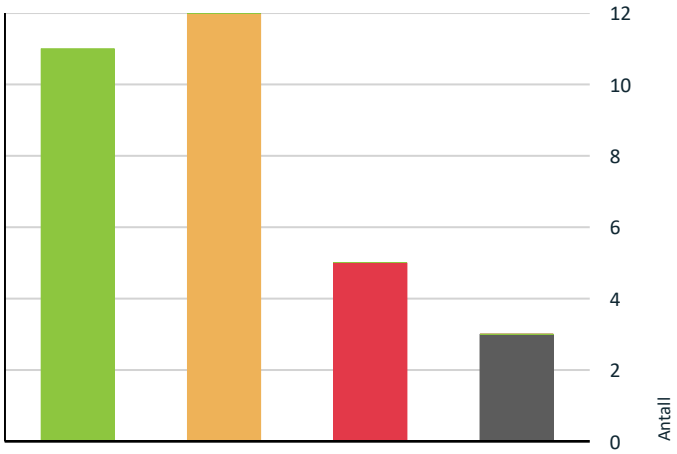
Garasje/Stall

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke

Sammendrag av boligens tilstand

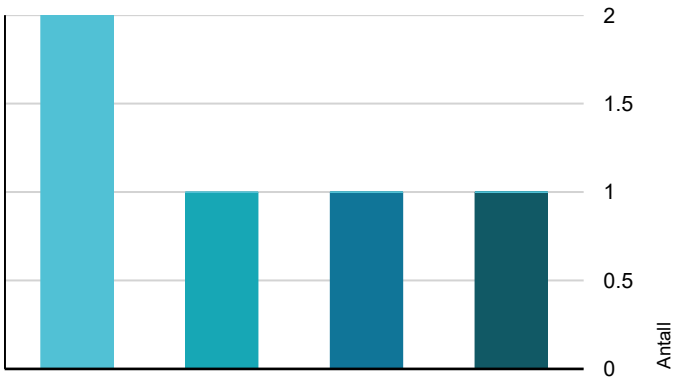
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av levetiden på undertak og yttertak har passert, det er synlige skader på taktekkingen og undertak samt noe manglende taktekke/stein

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Alder på takrenner for eldre del er ukjent, takrenner og nedløp på den del av tak som er ombygd i 2021 antas å være fra samme år. Det er manglede snøfangere på den del som har platetak og som er har krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er manglende nedløp og bortledning av vann fra takrenner samt at de eldste takrennene har mer enn halvert sin levetid. Stigetrinn til er ikke type eller forhåndsgodkjent system/løsning

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik på mer enn 20mm i gang, 15mm i stue og 12mm på kjøkken. Planavvik er stikkmålt med laser

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Brannslukningsapparat og røykvarsler

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking nyere del Gå til side

Det er avvik:

Det er avvikende på beslag og sammenføyninger samt avvik/manglende understøttelse på takutstikk/undertak

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er lite til ingen lufting i nedre kant av kledningen, deler av kledningen ligger tett ned mot terreng, -noe som kan/vil føre til råteskader i kledningen. Det er for deler av bygget etablert beslag mot bakken/ringmur.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er manglende vannbrett og beslag over noen av vinduene, noen vindu har værslitte og avflassede karmer. Det påpekes at det ved inngangspartiet er vindu i eksisterende vegg og pleksiglass i ny vegg.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler vannbrett og beslag over dør

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er større slitasjegrad på både vegg gulv og tak stedvis i boligen

Innvendig > Radon Gå til side

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

Boligen er oppført uten radonsperre

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Noe skjevhet i noen dører

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er til dels dårlig fall på innside av bolig ved parkering/inngang

Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er avvik på tapet

Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilslutning til sluk er mangelfull, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning

Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1910

Kommentar
Byggeår noe usikkert, opplyst av eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Det opplyses fra eier at boligen er tilbygd i ca. 1950
2005	Modernisering	Eier opplyser at første halvdel av huset ble utført i 2004-2005 o Nytt reisverk o Ny ringmur med ventiler o Kledning o Fire nye vindu o Lektet o Kryssisolert 20 cm o Asfaltvindtettplater o Beslag
2023	Modernisering	Eier opplyser at resterende halve huset ble tatt i 2023 o Nytt reisverk (håndverkere) o Isolert 20cm Glava o Dampsperre klargjort o Vindsperre o Kledning o Lekter o 2 nye vindu på stue o Ny verandadør o Ny hoveddør med kodelås
2023	Modernisering	Nytt utvendig røropplegg bad 2023 - Nytt røropplegg til vask, vaskemaskin og oppvaskmaskin 2023 o Klartgjort med vannstopp (ikke tilkoblet EL)
2021	Modernisering	Nye takplater 2021 på deler av tak
2020	Modernisering	- Ny varmepumpe - Ny vannpumpe ca. 2020
2019	Modernisering	Ny varmeovn for vedfyring
2023	Ombygging	To nye kurser/sikringer el.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger

Tilstandsrapport

skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av levetiden på undertak og yttertak har passert, det er synlige skader på taktekkingen og undertak samt noe manglende taktekke/stein

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det må påregnes påkostninger til utskifting og oppgradering av både undertak og yttertak. Det anbefales nærmere undersøkelse av underliggende konstruksjon/sperrer ved utskifting av undertak/taktekking

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Taktekking nyere del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er avvikende på beslag og sammenføyninger samt avvik/manglende understøttelse på takutstikk/undertak

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Alder på takrenner for eldre del er ukjent, takrenner og nedløp på den del av tak som er ombygd i 2021 antas å være fra samme år. Det er manglede snøfangere på den del som har platetak og som er har krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er manglende nedløp og bortledning av vann fra takrenner samt at de eldste takrennene har mer enn halvert sin levetid. Stigetrinn til er ikke type eller forhåndsgodkjent system/løsning

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales at lokalt branntilsyn uttaler seg om stige og eventuelt behov for plattform.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig konstruksjon opplyses å være type bindingsverk. foret ut og kryssisolert med 20cm, lagt asfalt vindtett og ny ytterkledning på yttervegger opp til gavl. Gavlvegger er ikke gjort noe med.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er lite til ingen lufting i nedre kant av kledningen, deler av kledningen ligger tett ned mot terreng, -noe som kan/vil føre til råteskader i kledningen. Det er for deler av bygget etablert beslag mot bakken/ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting og kledningen bør heves fra bakkenivå.

Tilstandsrapport







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft ikke inspisert

TG 2 Vinduer

Deler av vinduene er type to lags med malt karm, noen eldre med ukjent alder og noen fra 2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er manglende vannbrett og beslag over noen av vinduene, noen vindu har værslitte og avflassede karmer. Det påpekes at det ved inngangspartiet er vindu i eksisterende vegg og pleksiglass i ny vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte vindu

Tilstandsrapport







TG 2 Dører

Nyere inngangsdør og balkongdør

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler vannbrett og beslag over dør

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er større slitasjegrad på både vegg gulv og tak stedvis i boligen

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes overflateutberding av tak og vegg samt noe utbedring/utskifting av gulv spesielt i gang.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik på mer enn 20mm i gang, 15mm i stue og 12mm på kjøkken. Planavvik er stikkmålt med laser

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. Boligen ligger i område med moderat til lav aktsomhet iht. aktsomhetskartet

Vurdering av avvik:

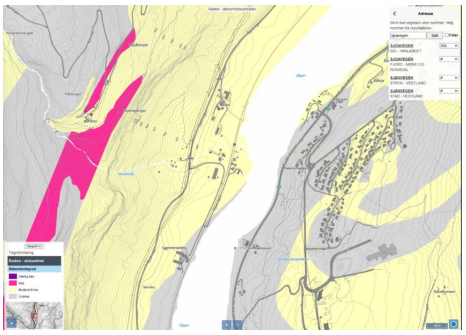
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen er oppført uten radonsperre

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe av type tegl, vedovn og sotluke

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det mangler brannplate under sotluke

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Krypkjeller

Krypkjeller ikke inspisert, manglende adkomst

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

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

TG 2 Innvendige dører

Eldre malte dører

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

Noe skjevhet i noen dører

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Badet er delvis oppgradert, tidspunkt og alder ukjent

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater og noe tapet på vegg, malte plater i himling

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er avvik på tapet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tapet må påregnes utbedret



HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg, det er ca. 1:50 fall til sluk fra dør

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg med manglende oppbrett på vegg og mangelfull tilslutning til sluk

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilslutning til sluk er mangelfull, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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

Det må påregnes påkostninger på sluk og tettesjikt





HOVEDPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Enkel innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvstående toalett

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilering

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er brannmur i den aktuelle vegg

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av heltre eller tilsvarende

Tilstandsrapport





HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av nyere dato innvendig , stoppekran ikke lokalisert

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast av nyere dato innvendig

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe, ikke funksjonstestet

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

VVB ikke lokalisert

Andre installasjoner

Vannpumpe opplyses å være ny i 2020

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fremvist

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 er påvist kabler uten tilkobling, disse er opplyst fra eier å ikke være tilkoblet og at blendes før salg.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Røykvarsler fungerer ikke ved funksjonstest, må trolig ha nye batterier

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, det er ikke foretatt grunnundersøkelse

TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er ikke synlig

TG 2 Terrengforhold

Til dels flatt terreng rundt boligen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er til dels dårlig fall på innside av bolig ved parkering/inngang

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør av ukjent type

TG 1 Septiktank

Septiktank av ukjent.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001

Kilde: Andre opplysninger: Det er fremvist dokumentasjon på renovasjonselskap som indikerer at septiktank er fra ca. 2001

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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.

Beskrivelse
Eldre bygg med uisolert reisverk og stående kledning Saltak med taktekke av skiferstein.

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

Uthus/skåle



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent byggeår

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

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

Beskrivelse
Eldre bygg med uisolert reisverk og stående kledning Saltak med taktekke av skiferstein og tretak.
Bygget må ansees som renoveringsobjekt

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

Garasje/Stall



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår, tilbygg stall 2020

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Eldre bygg med uisolert reisverk og stående kledning. Pult-tak med taktekke av stålplater. Tilbygd stall/uthus med reisverk i tre og liggende kledning, taktekke av stålplater.

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



Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Stall opplyses å være bygd i 2019/2020

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/74 m²

Enebolig: Entré, Gang, Bod, Kjøkken, Stue, Bad, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus, Uthus/skåle, Garasje/Stall
Bruksareal andre bygg: 86 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**950 000**
Konklusjon markedsverdi	**950 000**

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	Ormbakkvegen 10 ,2670 OTTA 105 m²	1982	3 sov	07-12-2023	1 850 000	**1 500 000**		1 500 000	**14 286**
2	Ormbakkvegen 18 ,2670 OTTA 110 m²	1978	4 sov	30-03-2023	1 900 000	**1 520 000**		1 520 000	**13 818**
3	Ormbakkvegen 15 ,2670 OTTA 100 m²	1981	3 sov	21-09-2022	1 500 000	**1 350 000**		1 350 000	**13 500**
4	Haugavegen 3 ,2670 OTTA 149 m²	1965	4 sov	20-08-2020	1 600 000	**1 500 000**		1 500 000	**10 067**
5	Ormbakkvegen 8 ,2670 OTTA 124 m²	1980	4 sov	23-09-2024	1 050 000	**1 050 000**		1 050 000	**8 468**
6	Sjoavegen 852 ,2670 OTTA 101 m²	1921	3 sov		950 000	**850 000**		850 000	**8 416**

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	Kr.		8 520
Forsikring	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 590 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**900 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**20 000**

Uthus/skåle

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Uthus/skåle	Kr.		**10 000**

Garasje/Stall

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Garasje/Stall	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 080 000**

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.		50 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**50 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

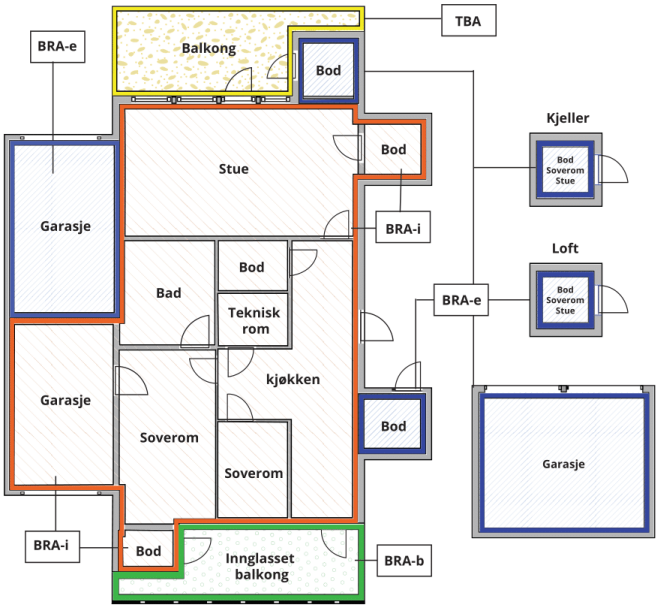
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	74			74	20
SUM	**74**				**20**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Entré, Gang, Bod, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest. Dette anbefales fremskaffet

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er fremlagt faktura fra både tømrer og rørlegger fra 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

Uthus/skåle

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

Garasje/Stall

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		62		62	
SUM		**62**			
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Stallrom	

Kommentar

Oppmåling er gjort med laser, avvik kan forekomme grunnet skjevhet i vegger, skjulte sjakter etc.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	74	0
Uthus	0	8
Uthus/skåle	0	16
Garasje/Stall	0	62

Kommentar	
Enebolig	20 m2 uteplatting/terrasse er frittstående fra boligen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Pål Erik Øygarden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	313	24		0	1546 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjoavegen 554

Hjemmelshaver
Hjelde Julie Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen Sjoavegen 554 ligger ca. 5 km fra Otta sentrum i Sel kommune. Når det gjelder offentlig transport, finnes det lokale bussholdeplasser relativt nært. Otta Stasjon, togstasjonen, ligger inne i sentrum, omtrent 5,2 km fra eiendommen. De nærmeste butikkene, inkludert dagligvarebutikker som Extra Otta og KIWI Otta, samt andre forretninger som Cubus, Dressmann og AMFI Otta kjøpesenter, befinner seg også i Otta sentrum, med en avstand på cirka 5,1 til 5,3 km. Skolene i området, Otta Skole (barneskole), Otta ungdomsskole og Nord-Gudbrandsdal vidaregåande skule (avdeling Otta), ligger også i sentrum, henholdsvis omtrent 5,4 km, 5,6 km og 5,9 km unna. Beliggenheten innebærer dermed kort avstand til lokale buss stopp, men krever en reisevei på rundt 5-6 km for å nå sentrumsfasiliteter som butikker, skoler og togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via sl Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. amavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Kommuneplanens arealdel

Om tomten

Større og relativ flat tomt, opparbeidet med grasbakke og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er i grunnboken pantedokument på 800 000 datert 04.03.2021 samt forkjøpsrett for g.nr./b.nr. 313/2 som også fremkommer av vedlagt skjøte.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
400 000	2023	Etter opplysning fra eier

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
200 000	2024	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst	Ikke opplyst			12 000

Kommentar
Husforsikring med utleie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Ja
Skjøte	22.11.2000		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.
313	24	

Representasjonspunkt
N 415479,4 Ø 60944,3

Kartblad	X	Landsnett
NGO II BX087-1-29		

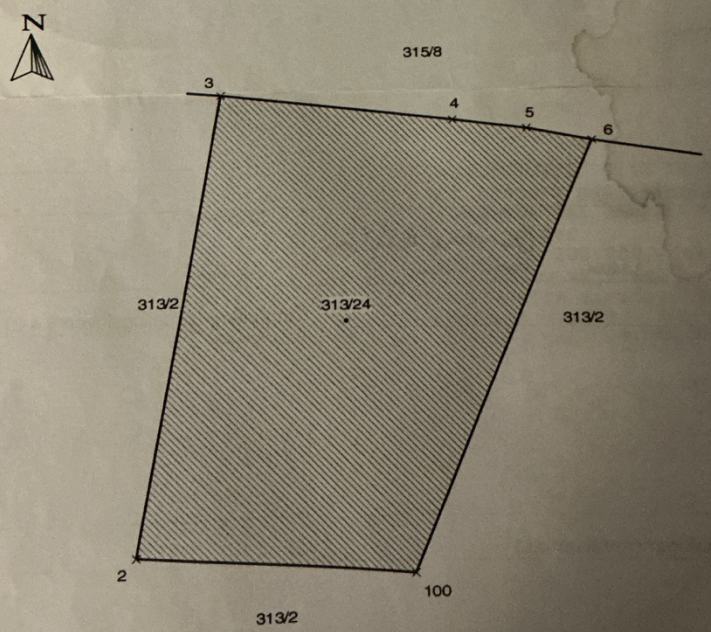
Målestokk 1 : 500

Areal 1547,4 m^2

J.nr. 41/1999

Målebrev nr. 122/2003

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
100	415453,52	60950,70	26,90		Offentlig grensemerke i jord
2	415455,97	60923,90	48,58		Offentlig grensemerke i jord
3	415503,88	60931,94	23,53		Offentlig grensemerke i jord
4	415500,89	60955,27	7,52		Gjerdestolpe
5	415499,77	60962,71	6,60		Gjerdestolpe
6	415498,37	60969,15	48,51		Gjerdestolpe



MÅLEBREV

☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.
0517 Sel	41/1999	122/2003	05.10.2000

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	313	24	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	1547,4 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.06.2003
Rekvirent	Aud Sandbu
Bestyrer	Per Arne Berntsen
Forretning	Kartforretning over tomt. iht. midlertidig forretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
		Per Arne Berntsen	
Otta	1.3.2004	Per Arne Berntsen	Kåre Gravå

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

GEMINI

Til skjøtets pkt. 6 særskilte avtaler

- som tinglyses:

1. Den som til enhver tid er hjemmelshaver til hovedbruket/gardsbruket Gammel-Sandbu, gnr. 313, bnr. 2 i Sel, har forkjøpsrett til markedsverdi til fraskilt boligeiendom Stoppestedet, gnr. 313, bnr. 24 i Sel.
2. Stoppestedet 313/24 i Sel gis adkomstrett over hovedbruket 313/2 etter eksisterende veitrasè fra sagbruket sørover langs jernbanelinjen på østsiden av denne til foreliggende planovergang og videre, først nordover gardsveien på vestsiden av jernbanelinjen, og deretter vestover til fylkesveien, mot at denne bærer sin del av vedlikeholdsansvaret, herunder evt. utgifter til utbedring. All ferdsel over jernbanen - dens kjørevei, jfr. jernbaneloven av 11.06.1993 nr. 100 § 3, 1. ledd, litra a - skjer på eget ansvar.
3. Til Stoppestedet 313/24 følger rett til å benytte areal av tilstøtende grunn på eiendommen Gammel-Sandbu 313/2 i den utstrekning det er nødvendig for å få anlagt en godkjent infiltrasjonsgrøft ved oppføring av nytt bolighus på 313/24. Den nærmere beliggenhet av infiltrasjonsgrøftens plassering skal avtales mellom partene, og anlegges til minst mulig ulempe for både nåværende og mulig fremtidig virksomhet på 313/2.
4. Det areal som fradeles 313/2 til 313/24 skal være på opp til ca. 1,5 da med hensiktsmessig arrondering innenfor eksisterende veisystem, slik at hverken veien langs jernbanelinjen eller vei til sagbruket blir liggende innenfor den fradelte parsell.

- som ikke tinglyses:

1. Kjøpers bankforbindelse Kreditkassen, Otta besørger skjøtet tinglyst sammen med kjøpers pantobligasjon, og overleverer det tinglyste skjøtet til kjøper mot utbetaling av kjøpesummen til selger.
2. I tillegg til kjøpesummen stor kr 200.000,- skal kjøper betale utgiftene til tinglysing av skjøtet.
3. Kjøper leier for tiden den aktuelle eiendom. Partene avregner leien og evt. kommunale avgifter pro & contra mot kjøpers overtagelse av eiendommen/oppgjør av kjøpesummen.
4. Hvis kjøper ikke får de nødvendige tillatelser til oppføring av nytt bolighus med utslippstillatelse på 313/24, er partene enige om at 313/24 tilbakeskjøtes selger mot at kjøper får refundert kjøpesummen stor kr 200.000,-. Selger/Aud Sandbu betaler tinglysingsutgiftene ved evt. tilbakeskjøting.

****

Ovenstående vilkår aksepteres av kjøper.

Otta, den 22.11.2000

Tom Reino Hjelde

Tom Reino Hjelde

TINGLYST
14 DES. 2000
SORENSKRIVEREN I
NORD-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR.: 5321

L. Bardmo e.t

Egenerklæring

Sjoavegen 554, 2670 OTTA

29 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjoavegen 554	Sjoavegen 554	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars/april 2020.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen fra 2019 til 2021. Deretter fra 2023-2025 med et lite opphold på noen måneder i 2025.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hjelde, Julie Marie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad av eldre dato. Ingen membran, og gulvbelegg er ufagmessig lagt. Faremoment spesielt ved sluk. Tilstandsrapport fra 2021 antyder fukt i konstruksjon.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt røropplegg fra gulv og til dusj og vask.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK Rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt gulvbelegg og tapet. Avfukter sto på noen dager etter oppriving av gammelt belegg.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Diverse små lekkasjer på tak opp gjennom årene, og dette opplyser også forrige eier. Akutte tiltak har blitt gjort ettersom, men både yttertak og innertak er langt over sin levealder. Gavlvegg har aldri blitt oppført siden 2004, så er et faremoment ved boligen. Har vært lekkasjer ved vindu i 2020/2021, så beslag ble satt opp. Presenning og takplater har blitt brukt for å forhindre innregning. Under ekstremværet Hans i 2023, regnet det inn i gangen under renovasjonsprosessen. Det ble tørket opp i etterkant, men usikkert skadeomfang etter dette.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Takplater ble skiftet på deler av taket på grunn av lekkasjer.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny konstruksjon rundt halve huset. Kvittering og bilder foreligger.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ola Olstad

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Isolert 20cm Glava, klartgjort med dampsperre, vindpapp, lektet, og ny kledning halve huset. To nye vinduer, ny verandadør og ny ytterdør. Bilder og kvitteringer av prosessen foreligger.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2004

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Konstruksjon oppført med hjelp av snekker, men ingen dokumentasjon. Kryssisolert med 10x2 cm Glava. Asfaltvindtettplater, og ny ytterkledning. Lektet. Fire nye vinduer ble også skiftet. Dette forteller forrige eier.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Ved storflommen i 2011, var det 20-30cm med grunnvann i kjelleren. Dette trakk seg tilbake. Kjeller bygd av naturstein, så naturlig drenering. Ingen skade oppdaget etter dette.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2004

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny ringmur rundt hele huset, og ble da drenert. Finner ingen dokumentasjon eller bilder fra dette, men forrige eier opplyser dette.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe ufagmessig arbeid fra tidligere, men alt er rettet opp i.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utvidelse av anlegget.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Godkjennelse av anlegg etter avik på EL-tilsyn.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2023

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

To nye sikringer (en til varmpepumpe) og to nye utekontakter.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel Gudbrandsdalen

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn og septik.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannanlegget har alltid fungert godt, men et par uker under snøsmelting har det vært jordvann enkelte år. Et brønnhus har blitt satt opp nå i 2025, så usikkert om dette vil skje etter dette tiltaket.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt røropplegg på kjøkken og bad

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK Rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Små sprekker i grunnmur. Ikke store avvik.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Har renovert pipe over tak etter avvik fra feier i 2019. Branntilsyn har i etterkant godkjent ildstedet. På tilstandsrapport fra 2025 er det avvik på grunn av manglende plate under feieluke. Ny vedovn i 2019, men pipe er utdatert.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Eiendommen har hatt museproblematikk på taket i mange år, og i senere tid har det vært antydning til mus i vegger. Det har blitt gjort diverse tiltak når dette har blitt oppdaget, men det påpekes at det kan ha ført til mangler ved nyoppføringen av boligen. Anticimex hadde befaring november 2024, og det ble gjort tiltak som hjalp en god stund. I løpet av sommeren 2025, har det blitt oppdaget mus på taket igjen, og det utføres i skrivende stund tiltak for å forhindre dette. Musebørste er lagt rundt hele huset, men eier opplyser om at denne skal gås over igjen.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

To av uthusene har hatt utett tak i flere år, og råteskader som følge av dette. Soverom har hatt mugg på grunn av at møbler har stått helt inntil vegg. Ikke hatt denne problematikken i senere år.
Taket har hatt små lekkasjer, og deler av yttertaket ble byttet i 2021. Usikkert om dette har ført til noe råte på grunn av sagflis på tak. Under ekstremværet Hans i 2023, så regnet det inn i gangen under renovasjonsprosessen. Det ble tørket opp i etterkant, med ukjent skadeomfang etter dette. Spesielt gulv og vegg i i gangen kan ha tatt skade av dette, og bunnsvillen på det eldre bygget. Nyoppføringen av reisverket i gangen bør ikke ha tatt skade av dette siden det ble fullført i etterkant.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Mangelfull dokumentasjon på boligen og renoveringen. Har blitt gjort fasadeendringer mtp. å gå fra stående til liggende kledning, og fra skifertak til takplater. Nåværende eier har i 2023 fortsatt utførelsen på arbeid som ble startet i 2004 slik at fasaden fikk en helhet. Dette regnet eier som vedlikeholdsarbeid. Renovering overholder områdets reguleringsplaner.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Eiendommen ligger i et flomutsatt område, men huset har aldri blitt berørt av flom annet en grunnvann i kjeller i 2011.
Eier er ikke kjent med fremtidige prosjekter, og oppfordrer til å undersøke med grunneiere i området. Reguleringsplan som er vedlagt gjelder ut året. Eier oppfordrer til å undersøke nærmere om planlagte endringer i den. Kommunen varslet ikke om noe når eier ringte inn angående dokumentasjon og reguleringsplaner.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Se tidligere informasjon.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95208648

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hjelde, Julie Marie	**2025-09-29**

Identification

bankID Hjelde, Julie Marie

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hjelde, Julie Marie	29/09-2025 22:16:23	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Sjoavegen 554, 2670 OTTA har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 313, Bruksnummer 24 i 3437 SEL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.08.2025 kl. 22.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.08.2025 kl. 22.18

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/995263-1/200 18.01.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 200 000
Omsetningstype: Opphør av samboerskap
HJELDE JULIE MARIE
FØDT: 22.07.1999

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å 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.

Heftelser i eiendomsrett:

2000/5321-2/18 14.12.2000 **FORKJØPSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3437 GNR: 313 BNR: 2

2021/269561-1/200 04.03.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 800 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2000/3951-1/18 10.10.2000 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3437 GNR: 313 BNR: 2

2020/64309-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0517 GNR: 313 BNR: 24

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

Informasjon fra kommunen

Selger av Sjoavegen 554, 2670 OTTA har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

SEL KOMMUNE
Plan og teknisk

Hjelde Tom Reino
Sjoavegen 554
2670 OTTA

Vår dato:	17.12.2019	**Vår referanse:**	2015/825	**Saksbehandler:**
Deres dato:		**Deres referanse:**	Hjelde Tom Reino	Arne Reitan Sæther Telefon 47650109

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport/opphevelse av fyringsforbud
Tilsynsadresse: Sjoavegen 554, 2670 OTTA
Gårds- og bruksnr: 313 24 0 0

Sel brann og redningsvesen har den 17.12.2019 mottatt skriftlig tilbakemelding på oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport etter tilsyn den 19.11.2019.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme og det forutsettes at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.

Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet. Neste tilsyn forventes avholdt innen 19.11.2020.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Arne Reitan Sæther som kan treffes på 47650109 alternativ arne.saether@sel.kommune.no.

Med hilsen
Sel brann og redningsvesen

Arne Reitan Sæther
Feiersvenn



SEL
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel 2016-2025

Bestemmelser og retningslinje

Vedtatt av Sel kommunestyre 20.06.2016

Innhold

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9) 6
1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6) 6
1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr.1) 6
1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr.2) 6
1.4 Universell utforming (pbl § 11-9, nr.5) 7
1.5 Forholdet til jordloven 7
1.6 Leke-, ute- og oppholdsplasser (pbl § 11-9, nr.5) 7
1.7 Miljø og natur 7
1.7.1 Energi (pbl § 11-9, nr.3) 7
1.7.2 Naturlandskap og grønnstruktur (pbl § 11-9, nr.6) 8
1.7.3 Vassdrag (pbl § 11-11, nr.5) 8
1.8 Fareområde (pbl § 11-8) 8
1.9 Overvann (pbl § 11-9 nr.3) 9
1.10 Skilt og utendørs reklame (pbl § 11-9 nr.5) 9
1.11 Parkeringsbestemmelser (pbl § 11-9 nr.5) 9
1.12 Kulturminner 9
2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 11-7, nr.1) 10
2.1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1 og 2) 10
2.1.1 Nye boligområder med krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1) 11
2.1.2 Otta sentrum øst (pbl § 11-9 nr.5) 11
2.2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1 og 2) 13
2.2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1) 13
2.2.3 Utnyttelses grad i uregulerte områder (pbl § 11-9 nr.5) 16
2.2.4 Utfyllende retningslinjer fritidsboliger: 17
2.2.5. Retningslinjer for bruksendring, omdisponering fra fritidsbolig til fast bosetting. 17
2.3 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1) 18
2.3.1 Avvikssone for støy (pbl § 11-8) 19
2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-10 nr.1) 20
2.5 Gravlunder (pbl § 11-10 nr.1) 20
2.6 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1) 20
2.7 Råstoffutvinning (pbl § 11-10 nr.1) 20
2.8 Fritid- og turistformål (pbl § 11-7 nr.1) 21

2.8.1 Utleievirksomhet 21
3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr.1, 2, 3 og 4 ... 22
3.1 Byggegrenser i forhold til infrastruktur (pbl § 11-9, nr.5) 22
3.1.1 Byggegrense bane (pbl § 11-9, nr.5) 22
3.1.2 Byggegrense langs offentlig veg (pbl § 11-10, nr.4) 22
4. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 3) 23
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL pbl § 11-7 nr. 5 23
5.1 Miljøkvalitet, estetikk (pbl § 11-9 nr. 6) 24
5.2 Bolighus i LNF-område (pbl § 11-7 nr.5) 24
5.3 Fritidsbebyggelse i LNF-område (§ 11-7 nr.5) 25
5.3.1 Utfyllende retningslinjer til dispensasjonsbehandling av fritidsboliger som er avsatt som LNF i kommuneplanen: 25
5.4 Areal og antall bygninger på setre (§ 11-11 nr.1) 27
5.5 Eksisterende LNF-spredt boligbebyggelse 27
5.6 LNF-spredt boligbebyggelse, nye områder (pbl § 11-9 nr.1) 28
5.7 LNF-spredt fritidsbebyggelse 30
5.7.1 SF01, Mugvatnet 30
5.8 LNF-spredt næringsbebyggelse 31
6. LNF OG BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7 nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 5) 31
6.1 Vassdrag 31
6.1.1 Byggeforbudssone (pbl § 11-11 nr. 5) 31
6.1.2 Eksisterende boligbebyggelse 32
6.2 Verna vassdrag 32
7. HENSYNSSONER (pbl § 11-8) 33
7.1 Støysoner (§ 11-8, 2. ledd bokstav a) 33
7.2 Hensynssone flomfare, steinsprang og snøskred (§ 11-8, 2. ledd bokstav a) 33
7.3 Sikringssone for grunnvannsforsyning (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav a) 33
7.4 Hensynssone nasjonalt verdifullt kulturlandskap i Heidal(pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c) 34
7.5 Hensynssone Pilgrimsleden (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c) 34
7.6 Hensynssone listeførte kirker og middelalderkirkesteder (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c) 35
7.7 Hensynssone friluftsliv- Høvringen og Sandbumoen (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c) 35
7.8 Hensynsone landskap – Horgen, Høvringen og Rondhaugen (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c) 36
7.9 Hensynsone kulturmiljø – Reiret i Kampen (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c) 36

7.10 Hensynsone bergverkshistorie – (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c) 37
7.11 Hensynsone bevaring naturmiljø – område som ligger i Regionalplan for Rondane-Sølnkletten (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c.) 37
7.12 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven 38
(§ 11-8, 2. ledd bokstav d) 38
7.13 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8, 2. ledd bokstav d) 38
8. BESTEMMELSES OMRÅDER (pbl § 11-9) 39
Vedlegg 1, FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER (§ 11-8, 2. ledd bokstav f) 40
Vedlegg 2, SKILT OG UTENDØRS REKLAME, (§ 11-9 nr. 5) 44
Vedlegg 3, PARKERINGSBESTEMMELSER, (§ 11-9 nr. 5) 47
Frikjøpsordning, jf. plan og bygningslovens § 28-7 48
Vedlegg 4, BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE DRIKKEVANN, plb § 11-8, ... 49
Thoøya 49
Faukstad 51
Sel 53
Mysusæter 55

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (PBL § 11-9)

De generelle bestemmelsene gjelder uavhengig av arealformål.
Bestemmelsene tilhører plankart vedtatt 20.06.2016.

1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6)

Plankartet med bestemmelser er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter kalt pbl) rettslig bindende for all arealbruk i Sel kommune.
Der det ikke er stilt krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-1 skal kommuneplanens arealdel gjelde.

Juridisk bindende bestemmelser står i ramme. Øvrig tekst utenfor rammene er retningslinjer. Retningslinjer supplerer plankart og bestemmelser slik at det skal være lettere å forstå hvilken retning kommunestyret ønsker utviklingen og hvilke verdier arealpolitikken bygger på. Retningslinjene brukes som grunnlag i plan- og byggesaker. Tiltak som ikke er i samsvar med de juridisk bindende bestemmelsene i rammene, må behandles som plansak eller dispensasjon jf. pbl. § 19-1.

1.2 Plankrav (pbl § 11-9 nr.1)

I områder avsatt til utbyggingsformål kan tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 1-6 og §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-5, kan unntas fra plankravet, dersom dette er i samsvar med kommuneplanen.

Enkelte områder er unntatt fra plankravet, det gjelder for boliger og fritidsboliger, dette gjelder tomter som er lagt inn i kommuneplanen.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen dersom reguleringsplanen ikke er i strid med kommuneplanen. Ny kommuneplan går ved ev. motstrid framfor eldre plan for samme areal, med mindre annet er bestemt i den nye planen, pbl. §1-5, 2. ledd, (vedtatte reguleringsplaner, se vedlegg 1).

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9, nr.2)

Utbyggingsavtaler kan benyttes mellom tiltakshaver og kommunen i forbindelse med all detaljregulering av fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, boligbebyggelse og masseuttak. Behov for og innholdet i ev. utbyggingsavtale skal avklares på planoppstartsmøte.

1.4 Universell utforming (pbl § 11-9, nr.5)

a. Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle ved vektlegging av prinsippene om universell utforming.
b. Friområder, publikumsbygninger med utearealer, bygninger med arbeidsplasser med utearealer, allment tilgjengelige uterom og plasser samt trafikkanlegg skal planlegges og utformes etter prinsippene om universell utforming.
c. Alle, kommunale nybygg og påbygg skal planlegges og utformes etter prinsippene om universell utforming.

1.5 Forholdet til jordloven

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder for nye og eksisterende utbyggingsområder inntil det foreligger godkjent reguleringsplan, jf. jordloven § 2.

1.6 Leke-, ute- og oppholdsplasser (pbl § 11-9, nr.5)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt til boligbebyggelse, skal det avsettes felles uteoppholdsplasser i nærheten av boligene.

a. Alle arealer skal tilrettelegges med universell utforming, jfr. Bestemmelsene under punkt 1.4.
b. Bakgrunnsstøy skal holde kravene til TEK 10, dvs. ikke overstige ekvivaltentnivå 55 dB(A). Plan for utforming og opparbeidelse av friområder og lekeplasser skal framlegges kommunen for godkjenning.
c. Utbygger har ansvar for opparbeidelse av leke-, ute og oppholdsplasser, samt annet fellesareal innen utbyggingsområde.
d. Lekearealene skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse.

1.7 Miljø og natur

1.7.1 Energi (pbl § 11-9, nr.3)

Byggeområder og byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible løsninger, jf. Forskrift om teknisk krav til byggverk (TEK10).
All, ny bebyggelse i kommunen skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energibruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål.

1.7.2 Naturlandskap og grønnstruktur (pbl § 11-9, nr.6)

I alle plan- og utbyggingsprosesser skal det legges vekt på å bevare og utvikle en sammenhengende og allment tilgjengelig blågrønn struktur (vegetasjons- og vannstruktur). Dette for å legge til rette for utvikling av gode og attraktive bo- fritids- og bymiljøer, sikre vannveier og flomveier, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfold.

Det skal legges vekt på å bevare naturpregede områder på en slik måte at hensynet til biologisk mangfold, naturlige flomveier, lek og rekreasjon ivaretas. Fortetting skal ikke forårsake vesentlig reduksjon av reell eller regulert grønnstruktur og tilgjengelighet til denne.

1.7.3 Vassdrag (pbl § 11-11, nr.5)

Av hensyn til visuell opplevelse, allmennhetens ferdselsmulighet, biologisk mangfold og forurensing skal det beholdes et vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag.
Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. 6.1.

1.8 Fareområde (pbl § 11-8)

All ny bebyggelse skal planlegges skred- og flomsikkert, jf. TEK 10 og NVEs retningslinjer 1/2008 og 2/2011.

a. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for flom, flomskred, steinsprang, jord- og snøras før det gis tillatelse til bygging.
b. Kommunen kan kreve at det gjennomføres grunnundersøkelser for å dokumentere skredfaren.
c. Det generelle sikkerhetskravet i hht TEK10 § 7-3 er tilfredsstillende sikkerhet mot 1000-års skred.
d. Nødvendige sikringstiltak mot skred skal være gjennomført før utbygging av området.
e. Det generelle sikkerhetskravet i hht TEK10 § 7-2 er tilfredsstillende sikkerhet mot 200-års flom.
f. Minimum en sone på 20 m på hver side av bekker og elver er potensielle fareområder, og skal som hovedregel ikke anvendes til utbyggingsformål. På strekninger med løsmasseskråninger høyere enn 20 m bør bredden minst være lik høyden.
g. Nødvendige sikringstiltak mot flom skal være gjennomført før utbygging av området jf. pbl § 11-9 nr.4.

1.9 Overvann (pbl § 11-9 nr.3)

Ved ny bebyggelse og/eller større ombygginger/rehabiliteringer (fortetting eller nye områder) gjelder følgende hovedprinsipper:

a. Overvann skal håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.
b. Ved fortetting, planlegging av nye bebyggelsesområder, gater/veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndtering ivaretas gjennom planleggingen. Bruk av gater/veger/P-plasser/grøntanlegg/overflatebassenger til fordrøyning på overflate skal utredes. Det må i denne sammenheng vurderes evakueringsløp (vannveger) på overflaten slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

Ved bygging av skogsbilveier og ved håndtering av overflatevann i utbyggingsområder, skal det tas hensyn til de følgene som ekstremnedbør og klimaendringer kan gi, jf. pbl § 11-9 nr.3.

1.10 Skilt og utendørs reklame (pbl § 11-9 nr.5)

Skilt og utendørs reklame har egne bestemmelser disse står i vedlegg 2.

1.11 Parkeringsbestemmelser (pbl § 11-9 nr.5)

Bestemmelser til parkering og frikjøp står i vedlegg 3.

1.12 Kulturminner

Tematisk kart kulturminner

Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggstiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jf., Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelle vilkårene for dette. For områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder jordlovens §§ 9 og 12 inntil godkjent reguleringsplan foreligger jf. Jordloven § 2.

Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 skal oppfylles i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det er tiltakshavers ansvar å kontakte kulturminne-myndighetene og sørge for at reguleringsområdet blir avklart i forhold til kulturminner.

Alle enkeltsaker som omhandler tiltak ut over vanlig vedlikehold på bygninger oppført før 1850, skal sendes til Oppland fylkeskommune, kulturvern, til uttalelse, kulturminneloven §

25. Tiltak på bygninger eldre enn 1900 skal sendes til Oppland fylkeskommune, kulturvern for uttalelse og vurdering av verneverdi.

Verneverdig bebyggelse (pbl § 11-9 nr.7)
Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurs og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 11-7, nr.1)

2.1 Boligbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1 og 2)

Bestemmelsene gjelder for alle boligeiendommer som ikke inngår i områder hvor det foreligger godkjent reguleringsplan, for nye boligområder som ikke skal reguleres og for nye boligområder som skal reguleres.

Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)
For delingssøknader som omhandler fire eller flere boliger, kreves ny reguleringsplan.

Utnytting, utbyggingsvolum (pbl 11-9, nr.5)
Utnyttingsgrad på tomter og totalt utbyggingsvolum innenfor byggeområdene fastsettes gjennom reguleringsplan. Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men tas hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse og kulturmiljø, samt adkomst til friluftsområder.

Unntak fra plankrav (pbl § 11-10, nr.1)
Mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging på eksisterende bebyggelse, er unntatt plankravet dersom tiltaket er i tråd med formålet.

Lokalisering, bruk og strenghetsklasser for avkjørsler til vei (pbl § 11-10, nr.4)
Avkjøring til eiendommene skal være i samsvar med «Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveier».

Plassering av bygningen – andre terrengmessige inngrep:

- Bygningen skal plasseres slik at den bryter minst mulig med naturpreget i området.
- Bygningen skal ikke plasseres slik at det kan være fare for forurensing av vassdrag (større bekker, elver m.m.).
- Bygningen skal ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra kjørevei, gangvei (sti) eller løype som er åpen for allmenn ferdsel (avstanden blir regnet fra midtlinja i veien).

Utforming av bygningen, materialbruk og farger:

- Bygninger skal tilpasses naturen i området, med enkel og god utforming tilpasset den lokale byggeskikken i material- og fargevalg.
- Hovedhus, uthus og eventuelt andre hus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form i valg av materialer som kledning, vinduer, taktekking og farger. Innbyrdes plassering skal gi husa et preg av sammenheng.
- Høyde på grunnmur og hus skal holdes så lavt som mulig. Her må terrengutforming og grunnmurhøyde vurderes nøye.

Tekniske anlegg

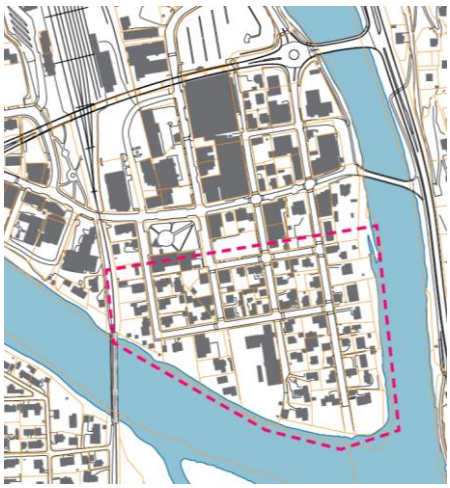
Tekniske anlegg som veier, kraftledninger og massetak mv. skal underordnes og tilpasses landskapet. All nylegging av kraftledninger og annen infrastruktur skal skje i jordkabel og fiber. Der det er mulig skal eksisterende luftstrukket kabel legges i jord.

2.1.1 Nye boligområder med krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

B 06 Sjoa	Området skal reguleres og det skal lages en felles reguleringsplan for området. Området skal ha god landskapstilpasning. Området skal ha minimum 20 boligtomter, og ikke boligtomter på over 1,5 daa.
B 08 Heidal sentrum	Området skal reguleres.

2.1.2 Otta sentrum øst (pbl § 11-9 nr.5)

Småhusområdet defineres som et avgrenset område av Vognmannsgata og dens forlengelse østover og vestover, og har følgende bestemmelser:



Maks utnyttelse
40 % BYA.
50 % BYA kan tillates dersom det kan dokumenteres at parkeringsbehov/-krav og krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er tilfredsstilt. Hver boenhet skal ha uteoppholdsareal på minst 50 m^2. Boliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Maks fotavtrykk
Maks fotavtrykk pr bygningsvolum kan være 480 m^2 BYA.

Byggegrense mot gater
Som hovedregel skal bebyggelsen plasseres med fasadeliv i tomtegrense/fortausliv.
Tilbaketrekning skal være maks 3,0 m.

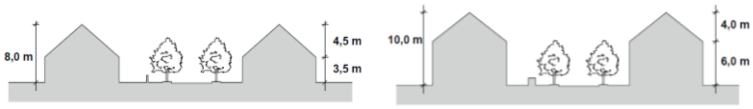
Fasadelengde mot gater og elver
Maks 20,0 m.

Byggegrense mot elvene (Lågen og Ottaelva)
Minimum 14,0 m fra elvekant.
Mindre bygningsvolum med fotavtrykk maks 36 m^2 kan oppføres inntil 10 m fra elvekant.

Siktåpninger mot elvene i forlengelse av gatene (østvest og nordsyd)
Et felt med minimum 8,0 m bredde (som hovedregel med utgangspunkt i senter gate) skal være fri for bebyggelse.

Krav til minimum avstand mellom bygningsvolum
Minimum 4,0 m.
Dette forutsetter at brannkrav er ivaretatt og at nabo samtykker til at det kan oppføres bebyggelse i en avstand mindre enn 4,0 m fra nabogrense.
I tomtegrense/fortausliv, der bolig er tilbaketrukket eller mellom boliger med fasade i fortausliv, skal det oppføres gjerde, eventuelt med port, eller hekk.

Byggehøyder
Generelt:
2 etasjer pluss innredet loft. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for 1 etg-bygg er hhv 3,5 m og 8,0 m. Maks tillatt gesims og mønehøyde for 2 etg-bygg er hhv 6,0 m og 10,0 m.



Skoletomta
3-4 etasjer pluss innredet loft. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv 12,0 m og 15,0 m.

Områder regulert til spesialområde bevaring med tilhørende bestemmelser skal videreføres.

2.2 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1 og 2)

Bestemmelsene gjelder for byggeområder avsatt til fritidsformål, hvor det ikke foreligger godkjent reguleringsplan, for ny fritidsbebyggelse som ikke skal reguleres og for nye fritidsområder som skal reguleres.

2.2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

a. Fradeling av tomter til fritidsbebyggelse kan bare skje i samsvar med vedtatt reguleringsplan, eller i områder som er avsatt til slik bebyggelse.

b. Unntatt fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan er bebyggelse av enkelttomter og inntil tre tomter i samme område som fremgår av kommuneplanen. Dette gjelder ikke for utbyggingsområdene pkt. 2.2.2. Der enkelttomter er ligger i eksisterende reguleringsplaner, gjelder utnyttelsesgraden som er satt i reguleringsplanen.

c. Eksisterende hyttetomter tillates ikke delt uten at slik deling inngår i godkjent reguleringsplan.

2.2.2 Nye områder for fritidsbebyggelse med krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

F01 Slombmorken	Området skal reguleres og det skal lages en felles reguleringsplan for F01. Eiendom tillates utbygd med inntil 200 m² bruksareal (BRA), enkeltbygg skal ikke overstige 150 m² BRA. Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Området skal ikke ha tomter på over 1,5 daa. Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området. Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan.

F 02 Sundtjønnhaugen	Området skal reguleres og det skal lages en felles reguleringsplan for F02. Området må miljø utredes. Eiendom tillates utbygd med inntil 120 m² bruksareal (BRA), enkeltbygg skal ikke overstige 80 m² BRA. Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Området skal ikke ha tomter på over 1,5 daa. Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området. Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan.
F 07 Sletten Lie, Raphamn	Området skal reguleres, det skal lages en reguleringsplan for F07. Eiendom tillates utbygd med inntil 120 m² bruksareal (BRA), enkeltbygg skal ikke overstige 80 m² BRA. Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Området skal ikke ha hyttetomter på over 1,5 daa. Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området. Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan.
F 10 Fuglum, Kampesæter-Michelsen, Amlie, Slette, Mysusæter	Området skal reguleres og det skal lages en felles reguleringsplan for F10. Eiendom tillates utbygd med inntil 200 m² bruksareal (BRA), enkeltbygg skal ikke overstige 120 m² BRA. Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Området skal ikke ha hyttetomter på over 1 daa. Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området. Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan.

F 19 ***Selsverket sameige, Flagstad, Mysusæter***	Området skal reguleres det skal lages en felles reguleringsplan for F19. Eiendom tillates utbygd med inntil 120 m² bruksareal (BRA), enkeltbygg skal ikke overstige 100 m² BRA. Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Området skal ikke ha hyttetomter på over 1 daa. Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området. Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan.
F 23 ***Gråhaugen***	Området skal reguleres og det skal lages en felles reguleringsplan for F23. Området må miljø utredes. Eiendom tillates utbygd med inntil 200 m² bruksareal (BRA), enkeltbygg skal ikke overstige 120 m² BRA. Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Området skal ikke ha hyttetomter på over 1 daa. Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området. Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan. Kommunen vil kreve en utbyggingsavtale ved utbygging av området.
F 25 ***Skaugen, Høvringen***	Området skal reguleres, det skal lages en reguleringsplan for F25. Området må miljø utredes. Eiendom tillates utbygd med inntil 120 m² bruksareal (BRA), enkeltbygg skal ikke overstige 100 m² BRA. Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Området skal ikke ha hyttetomter på over 1,5 daa. Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området. Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan.

F 27 ***Høgsetra***	Området skal reguleres, det skal lages en reguleringsplan for F027. Eiendom tillates utbygd med inntil 100 m² bruksareal (BRA), enkeltbygg skal ikke overstige 80 m² (BRA). Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, og skal tilpasses hyttas byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Området skal ikke ha hyttetomter på over 1,5 daa. Det skal ved regulering legges til rette for stier og skiløyper gjennom/i planområdet, og allmenhetens tilgang gjennom området. Vann- og avløpsplan må vedtas samtidig med reguleringsplan

2.2.3 Utnyttelses grad i uregulerte områder (pbl § 11-9 nr.5)

a. Arealstørrelse for fritidsbebyggelse i uregulerte områder fastsettes som følger:
I uregulerte områder kan eiendom tillates utbygd med inntil 120 m² bruksareal (BRA). Enkeltbygg kan ikke overstige 80 m² (BRA), maks 3 bygninger. Innbyrdes avstand mellom bygninger skal være mindre enn 8 m.

b. I uregulerte områder innenfor Regional plan for Rondane-Sølnkletten, Utviklingssone, kan eiendom tillates utbygd med inntil 120 m² bruksareal (BRA). Enkeltbygg kan ikke overstige 80 m² BRA, maks 3 bygninger. Innbyrdes avstand mellom bygninger skal være mindre enn 8 m.

c. I uregulerte områder innenfor Regional plan for Rondane-Sølnkletten, Buffersone, kan eiendom tillates utbygd med inntil 100 m² bruksareal (BRA). Enkeltbygg kan ikke overstige 80 m² BRA, og maks 3 bygninger. Innbyrdes avstand mellom bygninger skal være mindre enn 8 m.

d. I uregulerte områder innenfor Regional plan for Rondane-Sølnkletten, Nasjonalt villreinområde, kan eiendom tillates utbygd med inntil 100 m² bruksareal (BRA). Enkeltbygg kan ikke overstige 80 m² BRA, og maks 3 bygninger . Innbyrdes avstand mellom bygninger skal være mindre enn 8 m.

e. Terrassen/platninger og verandaer skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, skal tilpasses hytta sin byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre, sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet.

2.2.4 Utfyllende retningslinjer fritidsboliger:

Følgende retningslinjer gjelder for alle fritidsboliger som ikke inngår i reguleringsplaner, og for nye områder som skal reguleres og nye områder der det ikke er krav om reguleringsplan.

a. Høyde på fyllinger skal ikke overstige opprinnelig terreng med mer enn 1,0 m. Grunnmurshøyden skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget, og dette skal ikke overstige 1,0 m. Gesimshøyde skal være maksimalt 3,0 m målt fra topp grunnmur. Maksimal mønehøyde settes til 5,0 m målt fra topp grunnmur.

b. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Alle inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig. Sammen med byggesøknaden skal det legges ved en plan for marksikring og hyttas plassering i terrenget.

c. Fritidsbebyggelse kan bare oppføres i en etasje, og skal ha tradisjonell utforming, med saltak: takvinkel 23-30 grader, (26,5 anbefales), og med matte og naturvennlige farger.

d. Plassering av bygningen – andre terrengmessige inngrep:
   - Bygningen skal plasseres slik at den bryter minst mulig med naturpreget i området.
   - Bygningen skal ikke plasseres slik at det kan være fare for forurensing av vassdrag (større bekker, elver m.m.).
   - Bygningen skal ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra kjørevei, gangvei (sti) eller løype som er åpen for allmenn ferdsel (avstanden blir regnet fra midtlinja i veien).

e. Utforming av bygningen, materialbruk og farger:
   - Bygninger skal tilpasses naturen i området, med enkel og god utforming tilpasset den lokale byggeskikken i material- og fargevalg.
   - Hovedhus, uthus og eventuelt andre hus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form i valg av materialer som kledning, vinduer, taktekking og farger. Innbyrdes plassering skal gi husa et preg av sammenheng.
   - Høyde på grunnmur og hus skal holdes så lavt som mulig. Her må terrengutforming og grunnmurhøyde vurderes nøye.

2.2.5. Retningslinjer for bruksendring, omdisponering fra fritidsbolig til fast bosetting.

Dispensasjon for omdisponering fra fritidsbolig til fast bosetting kan godkjennes under følgende forutsetninger:

- Det må søkes om bruksendring og dispensasjon fra gjeldene arealdisponering.
- Fritidseiendommen ligger nær veg som er åpen for alminnelig ferdsel og som er vinterbrøytet.
- Fritidsboligen er av boligstandard type med innlagt vann, avløp og strøm.

- Renovasjon skal skje ved levering til angitt container, med gjeldene gebyr for fast bosetting.
- Feie- og tilsynsavgift skal betales etter gjeldene gebyr for fast bosetting.
- Omdisponeringen forutsetter at søker melder flytting til eiendommen innenfor 3mnd etter innvilget omdisponering, ellers bortfaller omdisponeringstillatelsen.
- Tillatelse til omdisponering er tidsbegrenset til 10 år fra det tidspunkt omdisponeringen er godkjent av kommunen.
- Innvilgede dispensasjoner trer ut av kraft ved eierskifte på eiendommen.

Innenfor Lusæter-området (jordskifteområde) kan kommunen etter søknad tillate inngjerding av bygning/tun på hyttetomt. Dette har jordskifteretten bestemt gjelder også med virkning for beiteretten.

2.3 Sentrumsformål (pbl § 11-7 nr.1)

På Otta er det avsatt areal til sentrumsformål, og området er regulert. Ved videre planlegging og utvikling av sentrumsområdet skal det legges særlig vekt på universell utforming, og det skal legges til rette for gående og syklende. De generelle bestemmelsene under kapittel 1 gjelder for sentrumsformål. Sentrumsformål omfatter de formål som er vanlig i et bysentrum. Formålet innbefatter forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse og kjøpesenter.



Brunt område under er område avsatt til sentrumsformål

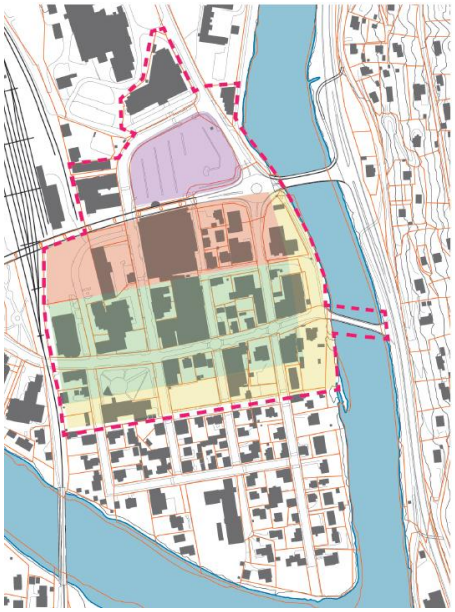
Arealbruken innenfor sentrumsområdet skal bygge opp under Otta som by og regionsenter. Otta sentrum utbygges kun etter reguleringsplan.

Områder regulert til spesialområde bevaring med tilhørende bestemmelser skal videreføres.

Bygninger i sentrum skal ha åpne, publikumsrettede aktiviteter i første etasje mot definerte handlegater og sentrale byrom.

Bebyggelse i en etasje skal normalt ikke tillates.

Innenfor det rød-stiplede området gjelder følgende byggehøyder:



Ved utbygging av Nye Ottatunet:

- Maks 5 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 6 etasjer med flatt tak.
- Bebyggelsen kan variere i etasjetall fra 2-6.

Mellom høybrua og forlengelsen av Nordmosgate:

- Maks 4 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 5 etasjer med flatt tak.
- Bebyggelsen kan variere i etasjetall fra 2-5.

Mellom forlengelsen av Nordmosgate og halve kvartalet mellom Storgata og Vognmannsgata:

- Maks 3 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 4 etasjer med flatt tak.
- Bebyggelsen kan variere i etasjetall fra 2-4.

Halve kvartalet mellom Storgata og Vognmannsgata:

- Maks 2 etasjer med saltak pluss innredet loft, eller maks 3 etasjer med flatt tak.
- Bebyggelsen kan variere i etasjetall fra 1-3.
- Bebyggelsen skal trappes ned mot Vognmannsgata og mot Lågen.

2.3.1 Avvikssone for støy (pbl § 11-8)

Innenfor sentrumsformål som er avvikssone for støy, kan nye bygninger til støyfølsomt bruksformål lokaliseres i områder med støynivå opp til Lden 70 dB fra vei og Lden 73 dB fra jernbane.

Dette forutsetter imidlertid at:

a. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
b. Minst halvparten av oppholdsrommene og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side (støynivå under Lden 55 utenfor fasade)
c. Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, skal ha balansert, mekanisk ventilasjon.

Støykrav for felles uteoppholdsarealer skal ikke overskride støynivå på 55 dB Lden.

For private uteoppholdsarealer skal støynivå ikke overskride støynivå på 55 dB Lden. Dersom privat uteplass lages som vinterhage/innglasset balkong kan det tillates støynivå inntil maksimum 65 dB Lden på fasade.

Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende.

2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl § 11-10 nr.1)

Det er avsatt areal til offentlig og privat tjenesteyting som skoler, barnehager, helseinstitusjoner, kommunaltekniske anlegg, kulturhus med mer.

Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 40 %
Maksimal gesimshøyde kan være 8 meter over planert terreng.
Maksimal mønehøyde kan være 12 meter over planert terreng.

2.5 Gravlunder (pbl § 11-10 nr.1)

Det er avsatt areal til kirkegård ved Sel kirke, Nord-Sel kirke og Heidal kirke, ved Sjoa kapell er det avsatt areal til kapellet. Alle arealene er regulert, men ved Sel kirke blir det nå utarbeidet en ny reguleringsplan.
Det er avsatt areal til ny gravlund på Sandbumoen som skal reguleres.

Områdene G1kirkegårdsutvidelse ved Sel kirke og G2 gravlund ved Sandbumoen, skal benyttes til gravlund. Tilhørende bygninger og anlegg er tillatt. Områdene som benyttes til formålet, skal avgrenses mot omgivelsene med gjerde, og kan gis en parkmessig behandling. Ny parkeringsplass ved Sel kirke må etableres før dagens parkeringsplass kan omgjøres til kirkegård.

2.6 Næringsbebyggelse (pbl § 11-10 nr.1)

Det er satt av areal til industri, lager, transport og annen næringsvirksomhet.

Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 40 %
Maksimal gesimshøyde kan være 8 meter over planert terreng.
Maksimal mønehøyde kan være 12 meter over planert terreng.

2.7 Råstoffutvinning (pbl § 11-10 nr.1)

Uttak av mineralske råstoff utover eget bruk, eller vesentlig utvidelse av eksisterende masseuttak, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. Dette gjelder også utvidet drift i eksisterende uttak.

Reguleringsplanen skal ha bestemmelser om omfang deponier, istandsetting og revegetering.

Alle masseuttak med uttak over 500 m^3 skal meldes Direktoratet for mineralforvaltning, som kan kreve driftsplan før uttak igangsettes, jf. Mineralloven § 42.

Alle masseuttak med et samlet uttak større enn 10 000 m^3 kreves driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning. Dette innebærer også driftsplan som skal godkjennes av direktoratet.

2.8 Fritid- og turistformål (pbl § 11-7 nr.1)

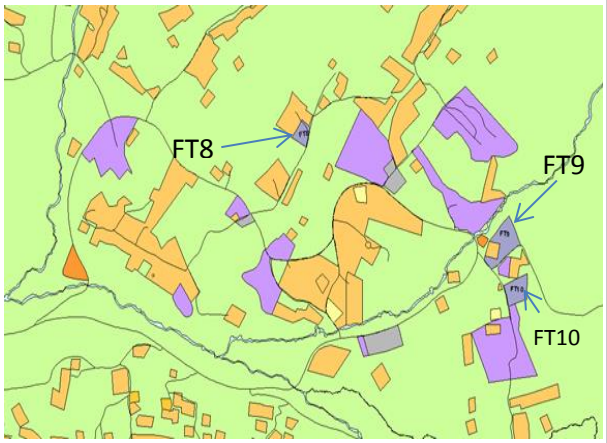
I områder avsatt til fritids- og turistformål kan det drives næringsvirksomhet i form av hotell, campingplass, utleie av hytter eller lignende.

Prosent bebygd areal (%-BYA) er maksimalt 40 %
Maksimal gesimshøyde kan være 8 meter over planert terreng.
Maksimal mønehøyde kan være 12 meter over planert terreng.

På avsatt fritid- og turistformål areal på Formoseter 261/1 skal jordloven fortsatt gjelde.

2.8.1 Utleievirksomhet

I område FT8, FT9 og FT10, (se kart):



a. For område FT8, FT9 og FT10 skal det oppføres fritidshus for utleie. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bebyggelse. Området betraktes som en driftsenhet og kan ikke deles opp.
b. Bestemmelsene for fritidsbebyggelse, jf. pkt. 2.2 skal legges til grunn.
   Reguleringsplan for Høvringen- differensiert utnyttelsesgrad gjelder med hensyn til tillatt bruksareal. Utnyttelsesgraden gjelder pr. utleiehytte med evt. uthus.
c. Utbyggingsområdet FT8 kan bygges ut med inntil 2 utleiehytter.
   Utbyggingsområdet FT9 kan bygges ut med inntil 3 utleiehytter.
   Utbyggingsområdet FT10 kan bygges ut med inntil 2 utleiehytte

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr.1, 2, 3 og 4

Formålet omfatter areal til gate-/veggrunn, gang- og sykkelveger og jernbanens areal.

3.1 Byggegrenser i forhold til infrastruktur (pbl § 11-9, nr.5)

Det tillates ikke bygging/tiltak nærmere kommunalteknisk infrastruktur i form av offentlig VA-nett enn 4 meter regnet fra senter ledningstrase.
Det kan ikke påregnes avvik fra denne bygge-/tiltaksgrensen innenfor definisjonen av stamnett for vann og avløp i kommunen.

3.1.1 Byggegrense bane (pbl § 11-9, nr.5)

Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan eller det ikke foreligger reguleringsplan, er byggegrensen til jernbanetrase 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor for bygge- og anleggstiltak, jf. Jernbanelovens § 10. Dersom byggegrensen på 30 meter berøres, skal tiltaket godkjennes av Jernbaneverket.

3.1.2 Byggegrense langs offentlig veg (pbl § 11-10, nr.4)

Nye avkjøringer til riks- eller fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med godkjent rammeplan for avkjøringer utarbeidet av Statens vegvesen Oppland (jf. veglovens § 41).

Etablering av nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkes-, riks- eller stamveger skal dersom ikke avkjørsler er hjemlet i godkjent reguleringsplan, vurderes i henhold til holdningsklasser gitt av Statens vegvesen.
Der byggegrenser ikke er spesifisert i reguleringsplan eller det ikke foreligger reguleringsplan, gjelder byggegrensene langs veg som vist under:

<u>Kommunal veg der kommunen er vegmyndighet</u>
Byggegrense for kommunale veger fra senterlinje veg er 15 meter, jf. Vegloven § 29.

<u>Fylkesveg der fylkeskommunen er vegmyndighet</u>
Byggegrenser for fylkesveger fra senterlinje veg er som vist i tabell under, jf. Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler lang fylkesveger vedtatt av Fylkestinget i Oppland 11.12.2012.

Ved vurdering av nye avkjørsler til offentlig vei skal rammeplan for avkjørsler legges til grunn. Følgende holdningsklasser brukes.

Funkjsonsklasse	Holdnings klasse avkjørsler	Byggegrense (fra senterlinje veg)	Veger
A - Nasjonal hovedveg	Meget streng holdning	50 meter	- E6 - Rv 15
B - Regional hovedveg	Streng holdning	50 meter	- Fv 257 Sjoa-Randsverk
C - Lokal hovedveg	Mindre streng holdning	30 meter	- Fv 418 Åmot-Otta
D - Lokal samleveg	Lite streng holdning	20 meter	- Fv 435 Otta-Selsverket - Fv 436 Otta-Åsåren - Fv 437 Rosten-Høvringen - Fv 438 Vågårustvegen - Fv 444 Otta-Mysusæter
E - Lokal atkomstveg	Lite streng holdning	15 meter	- Fv 402 Sjoa-Sjoa st. - Fv 435 Bommen-Selsverket - Fv 439 Nyborg-Sel/Vågå grense – Åsen - Fv 440 Storødegård bru-Faukstad- Prestgard - Fv 442 Leirflata-Olstad-Vålubakken

Høvringen og Mysusæter

Ulvangsvegen, Furusjøvegen, Skardsetervegen fra Putten og vegene i Vardamorkje og skal ikke vinterbrøytes. Enkelte vinterløyper går på atkomstveger. Disse atkomstvegene skal ikke vinterbrøytes

4. GRØNNSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr. 3)

Formålet omfatter: Regulerte friområder, friluftsområder, turdrag, stier og løyper, parker, lekeplasser og oppholdsareal, samt vegetasjonssoner, naturområder og kulturmiljø som er en naturlig del av grønnstrukturen.

Eksisterende friområder og fellesarealer som nyttes til lek og uteopphold eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner og det kan skaffes erstatningsareal.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL pbl § 11-7 nr. 5

Dette er areal som i all hovedsak skal nyttes til landbruks-, natur-, og friluftsformål (LNF-område).

I LNF-områder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Oppføring av ny bolig- eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Forbudet gjelder også fradeling til slikt formål. Kårbolig er en del av gården, og en eventuell fradeling av kårbolig krever samtykke ihht. jordloven. En forutsetning for at det kan gis dispensasjon er at tiltak ikke vil være til ulempe for landbruks-, natur- og friluftsverdier.

5.1 Miljøkvalitet, estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)

Innenfor LNF-området skal det legges vekt på god landskapstilpasning og stedegen byggeskikk ved oppføring av nye bygninger og anlegg. Ved oppføring av nytt våningshus eller kårhus skal huset i hovedsak plasseres som en del av tunet og tilpasses den eksisterende bebyggelsen.

Hensynet til biologisk verdifulle miljø, landskap, jordvern, kulturminne og kulturmiljø skal ivaretas, jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 7 og § 11-11 nr.1.

5.2 Bolighus i LNF-område (pbl § 11-7 nr.5)

I LNF-område er det forbudt å føre opp nye boliger som ikke har tilknytning til stedbunden næring i området, jf. pbl. 11-7 nr. 5 a. Kommunen kan gi dispensasjon dersom det ikke fører til særlige ulemper for bla. jordbruket, kulturlandskapet, biologiske mangfold og kulturminner.

Verneverdig bebyggelse § 11-9 nr. 7.
Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurs og istandsettes dersom det ikke er til uforholdsmessig ulempe for eier eller samfunnet.

Ved godkjenning av dispensasjon for nybygg eller eventuell endring av eksisterende bygg på tomter i LNF-område, skal følgende retningslinjer legges til grunn:

a. Ved utgraving og plassering av terreng og plassering av hus på tomta må en være nøye med at tiltaket ikke bryter med overordna kulturlandskap og miljø. Nye bygg/påbygg bør tilpasses terrenget på en god måte. Hovedmøneretningen skal følge høydekotene.

b. Grad av utnytting kan være 40 % BYA av tomtearealet (Norsk standard NS 3940 skal legges til grunn).

c. Husene bør utformes med saltak, og takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader.

d. I all planlegging og utbygging i LNF-område skal hensynet til universell utforming legges til grunn.

e. Plassering av bygningen – andre terrengmessige inngrep:
   - Bygningen skal plasseres slik at den bryter minst mulig med naturpreget i området.

- Bygningen skal ikke plasseres slik at det kan være fare for forurensing av vassdrag (større bekker, elver m.m.).
- Bygningen skal ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra kjørevei, gangvei (sti) eller løype som er åpen for allmenn ferdsel (avstanden blir regnet fra midtlinja i veien).

f. Utforming av bygningen, materialbruk og farger:
   - Bygninger skal tilpasses naturen i området, med enkel og god utforming tilpasset den lokale byggeskikken i material og fargevirkning.
   - Hovedhus, uthus og eventuelt andre hus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form i valg av materialer som kledning, vinduer, taktekking og farger. Innbyrdes plassering skal gi husa et preg av sammenheng.
   - Høyde på grunnmur og hus skal holdes så lavt som mulig. Her må terrengutforming og grunnmurhøyde vurderes nøye.

g. Det gis ikke dispensasjon for bygging på dyrka mark, nær dyrka mark eller på viktige beiteområder.

h. Det gis ikke dispensasjon til tiltak som medfører oppsplitting av dyrka arealer eller hvor det er påregnelig med drifts- og miljømessige ulemper i form av lukt, støv og støy fra landbruksdriften.

5.3 Fritidsbebyggelse i LNF-område (§ 11-7 nr.5)

Innenfor LNF-område er det forbudt å føre opp nye hytter, jf. pbl § 11-7 nr. 5 a. Kommunen kan likevel gi tillatelse til å oppføre enkelte buer/hytter til allmenn bruk dersom det ikke fører til særlige ulemper for bl.a. jordbruket, kulturlandskapet, biologisk mangfold og kulturminner.

5.3.1 Utfyllende retningslinjer til dispensasjonsbehandling av fritidsboliger som er avsatt som LNF i kommuneplanen:

a. Eksisterende hytter i LNF-område kan tillates utbygd inntil 100 m^2 bruksareal (BRA) dersom ikke vesentlige, allmenne interesser taler imot det. Enkeltbygg kan ikke overstige 80 m^2 BRA.

b. I byggeforbudssona langs vann og vassdrag i hele kommunen kan eksisterende hytter utvides inntil 80 m^2 samlet, bebygget areal og maks 3 bygninger dersom ikke vesentlige, allmenne interesser taler for lavere utnyttingsgrad. Enkeltbygg kan ikke overstige 60 m^2.

c. I Sel og Nordre Kolloen statsallmenning kan det for hvert enkelt feste eller tomt tillates inntil 100 m^2 bruksareal, og maks 3 bygninger. Enkeltbygg kan ikke overstige 80 m^2 BRA. For særlig sårbare områder, ut fra hensyn til landskapspåvirkning og

andre miljøfaktorer og ved restaurering av gamle buer, kan kommunen sette lavere utnyttingsgrad enn 80 m^2 BRA. Innbyrdes avstand mellom bygninger skal være mindre enn 8 m. I byggeforbudssona langs vann og vassdrag gjelder egne bestemmelser, se punkt over.

d. Terrasse/platning og veranda skal være vesentlig mindre i areal og volum enn hytta, skal tilpasses hytta sin byggestil og fargevalg og skal framstå som en naturlig tilkoblet konstruksjon til hytta eller evt. andre sekundære bygninger på eiendommen. Terrassen kan maksimalt være 15 % av bruksarealet på bygget. Det tillates ikke nye naust.

e. Høyde på skjæringer og fyllinger skal ikke overstige opprinnelig terreng med mer enn 1,0 m. Grunnmurshøyden skal måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget, og dette skal ikke overstige 1,0 m. Gesimshøyde skal være maksimalt 3,0 m målt fra topp grunnmur. Maksimal mønehøyde settes til 5,0 m målt fra topp grunnmur.

f. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Alle inngrep i terrenget skal utføres så skånsomt som mulig. Sammen med byggesøknaden skal det legges ved en plan for marksikring og hyttas plassering i terrenget.

g. Fritidsbebyggelse kan bare oppføres i en etasje, og skal ha tradisjonell utforming, med saltak: takvinkel 23-30 grader, 26,5 anbefales, og med matte og naturvennlige farger.

h. Plassering av bygningen – andre terrengmessige inngrep:
   - Bygningen skal plasseres slik at den bryter minst mulig med naturpreget i området.
   - Bygningen skal ikke plasseres slik at det kan være fare for forurensing av vassdrag (større bekker, elver m.m.).
   - Bygningen skal ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra kjørevei, gangvei (sti) eller løype som er åpen for allmenn ferdsel (avstanden blir regnet fra midtlinja i veien).

i. Utforming av bygningen, materialbruk og farger:
   - Bygninger skal tilpasses naturen i området, med enkel og god utforming tilpasset den lokale byggeskikken i material- og fargevalg.
   - Hovedhus, uthus og eventuelt andre hus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form i valg av materialer som kledning, vinduer, taktekking og farger. Innbyrdes plassering skal gi husa et preg av sammenheng.
   - Høyde på grunnmur og hus skal holdes så lavt som mulig. Her må terrengutforming og grunnmurhøyde vurderes nøye.

5.4 Areal og antall bygninger på setre (§ 11-11 nr.1)

I LNF-område er det flere setre og setergrender.

På hver enkelt seter kan det etter en landbruksfaglig vurdering bygges inntil to bygg som seterstue, på til sammen 120 m^2 bruksareal (BRA). Ingen av husene kan være over 100 m^2 BRA.

I Sel og Nordre Kolloen statsallmenning kan det på hver enkelt seter, etter landbruksmessig behov, bygges inntil to bygg som seterstue, på til sammen 80 m^2 bruksareal (BRA). Seterstue nr. 2 kan være på inntil 30 m^2 BRA.

For særlig sårbare områder og ved restaurering av seterstuer/gamle buer kan kommunen sette lavere utnyttingsgrad.

5.5 Eksisterende LNF-spredt boligbebyggelse

Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Det skal brukes matte og naturvennlige farger. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-40^0 og takutstikk. Møneretningen må følge høydekotene.

Det skal oppføres boligbebyggelse utformet som frittliggende bebyggelse. På situasjonsplan ved byggesøknad skal det, i tillegg til garasje/carport, vises minst to biloppstillingsplasser pr. tomt.

Tomteutnyttelsen settes til 40 % BYA (i henhold til NS 3940/ Tek 10) av tomtens areal inkl. garasje og biloppstillingsplasser.
Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate:

- Innredet loftsetasje til rom for varig opphold
- Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

5.6 LNF-spredt boligbebyggelse, nye områder (pbl § 11-9 nr.1)

SB01 Sæteren, Øverbygds-vegen (tidligere B04)	Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuelt byggetrinn og eventuelle framtidige byggetrinn. Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-35^0 og takutstikk. Tomteutnyttelsen settes til 30 % BYA av tomtens areal inkl. garasje. Inntil 400 m^2 BYA. Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate: - Innredet loftsetasje til rom for varig opphold - Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. - Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning. Tilpasning til kulturlandskap, naturmiljø og estetiske verdier skal tillegges betydelig vekt ved utbygging og anleggsdrift. Utforming, farge og materielvalg skal være tilpasset den tradisjonelle og stedegne bebyggelsen i Heidal.
SB02 Bårdløkken Øverbygds-vegen (tidligere B05)	Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuelt byggetrinn og eventuelle framtidige byggetrinn. Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-35^0 og takutstikk. Tomteutnyttelsen settes til 30 % BYA av tomtens areal inkl. garasje. Inntil 400 m^2 BYA. Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate: - Innredet loftsetasje til rom for varig opphold - Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. - Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning. Tilpasning til kulturlandskap, naturmiljø og estetiske verdier skal tillegges betydelig vekt ved utbygging og anleggsdrift. Utforming, farge og materielvalg skal være tilpasset den tradisjonelle og stedegne bebyggelsen i Heidal.

SB03 Amundstad, Heidal (tidligere B12)	Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuelt byggetrinn og eventuelle framtidige byggetrinn. Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-35^0 og takutstikk. Tomteutnyttelsen settes til 30 % BYA av tomtens areal inkl. garasje Inntil 400 m^2 BYA. Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate: - Innredet loftsetasje til rom for varig opphold - Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. - Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning. Tilpasning til kulturlandskap, naturmiljø og estetiske verdier skal tillegges betydelig vekt ved utbygging og anleggsdrift. Utforming, farge og materielvalg skal være tilpasset den tradisjonelle og stedegne bebyggelsen i Heidal.
SB04 Rusten Søre/Hiten (tidligere B07)	Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuelt byggetrinn og eventuelle framtidige byggetrinn. Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-40^0 og takutstikk. Tomteutnyttelsen settes til 30 % BYA av tomtens areal inkl. garasje. Inntil 400 m^2 BYA. Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate: - Innredet loftsetasje til rom for varig opphold - Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. - Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.
SB05 Berntsen, Rusten (tidligere B14)	Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuelt byggetrinn og eventuelle framtidige byggetrinn. Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-40^0 og takutstikk. Tomteutnyttelsen settes til 30 % BYA av tomtens areal inkl. garasje. Inntil 400 m^2 BYA. Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate: - Innredet loftsetasje til rom for varig opphold - Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. - Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.

SB06 Haugen, Solgjems-bergom (tidligere B13)	Før byggetillatelse gis må det dokumenters av ansvarlig foretak at området ikke er skredutsatt. Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuelt byggetrinn og eventuelle framtidige byggetrinn. Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-40^0 og takutstikk. Tomteutnyttelsen settes til 30 % BYA av tomtens areal inkl. garasje. Inntil 400 m^2 BYA. Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate: - Innredet loftsetasje til rom for varig opphold - Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. - Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.
SB07 Leif Ola Rønningen, Mysusæter	Situasjonsplan skal innsendes sammen med byggesøknaden. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuelt byggetrinn og eventuelle framtidige byggetrinn. Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk, terreng og omgivelser. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-40^0 og takutstikk. Tomteutnyttelsen settes til 30 % BYA av tomtens areal inkl. garasje. Inntil 400 m^2 BYA. Kommunen kan i samsvar med byggeforskriftene tillate: - Innredet loftsetasje til rom for varig opphold - Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. - Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares i størst mulig utstrekning.

5.7 LNF-spredt fritidsbebyggelse

5.7.1 SF01, Mugvatnet

I LNF-spredt fritidsbebyggelse ved Mugvatnet kan det til hver enkelt fiskerett bygges inntil to bygg, på til sammen 50 m^2 (BRA). Hovedhytta kan være på inntil 35 m^2 BRA.

Det er 11 med fiskerett i Mugvatnet som ikke har bu på sameiets grunn. Fiskebuene kan ikke fradeles gården.

5.8 LNF-spredt næringsbebyggelse

Område avsatt til spredt næringsbebyggelse på Sjoa

Før det kan tillates tiltak på Sjoa (SN01-06) skal det foreligge godkjent reguleringsplan/reguleringsplaner for området, som viser intern vegløsning, parkeringsplasser, servicebygg med sanitærfasiliteter. Det kreves miljø utredning på reguleringsplannivå i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Område avsatt til spredt næringsbebyggelse på Varphaugen

Før det kan tillates tiltak på Varphaugen (SN07) skal det foreligge godkjent reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal sikre kjente forekomster av elfenbenslav, praktlav og avklare evt. kulturminneverdier i området.

6. LNF OG BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 11-7 nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 5)

6.1 Vassdrag

6.1.1 Byggeforbudssone (pbl § 11-11 nr. 5)

For områder langs vassdrag i en sone på 50 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det forbudt å etablere nye bruksenheter. Eksisterende eiendommer kan utbygges etter bestemmelsene og retningslinjene om utnyttelsesgraden for aktuell bebyggelse.

Ved tettstedene Otta, Sjoa og Sel er det langs vassdraget i en sone på 30 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, forbudt å etablere nye bruksenheter. Eksisterende eiendommer kan utbygges etter bestemmelsene om utnyttelsesgraden for aktuell bebyggelse.

Langs varig verna vassdrag er det i en sone på 100 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, forbudt å etablere nye bruksenheter. Eksisterende eiendommer kan utbygges etter bestemmelsene om utnyttelsesgraden for aktuell bebyggelse.

Forbudssonene mot bygge- og anleggstiltak gjelder ikke områder hvor det gjennom reguleringsplan er angitt en annen byggegrense.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring, skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på 8 meter som avgrenser forurensing og gir levested for planter og dyr (jf. pbl § 11-11 nr. 5 og vannressursloven § 11).
Dersom mindre inngrep blir nødvendige, skal de gjøres mest mulig skånsomt og området skal mest mulig føres tilbake til opprinnelig tilstand. Generelt skal tiltak som kommer i berøring med vassdrag eller flomutsatte areal (del av vassdraget) reguleres gjennom reguleringsplan. I reguleringsprosessen skal konsekvensene for allmenne interesser i vassdraget bli dokumentert og omtalt sammen med eventuelle behov for avbøtende tiltak, jf. pbl § 11-9 nr. 1.

I sonen der bygge- og anleggstiltak er forbudt skal det ikke settes opp stengsler som er til utilbørlig ulempe for fri ferdsel eller allmennhetens adgang til vassdrag.

6.1.2 Eksisterende boligbebyggelse

Ved utvidelse av eksisterende boliger innenfor bygge- og anleggssonen til vassdraget, skal samlet bygningsmasse på tomten ikke bli større enn 150 m^2 bruksareal (BRA). Det kan tillates ett, frittliggende uthus på inntil 20 m^2 BRA og en garasje på 30 m^2 BRA.
Det skal ikke settes opp konstruksjoner eller gjøres tiltak som gir uttrykk av privatisering eller som hindrer fri ferdsel langs vannkanten. Kantvegetasjon skal sikres.

6.2 Verna vassdrag

Følgende vassdrag i Sel er varig vernet mot kraftutbygging:
- Sjoa elv med sidevassdrag
- Fryavassdraget
- Atnavassdraget

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag gjelder.

Retningslinjene gjelder for:
- Vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse.
- Andre deler av nedbørsfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi.

7. HENSYNSSONER (pbl § 11-8)

7.1 Støysoner (§ 11-8, 2. ledd bokstav a)

Tematisk kartutsnitt: Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone, jf. T-1442. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinje T-1442 overskrides.

7.2 Hensynssone flomfare, steinsprang og snøskred (§ 11-8, 2. ledd bokstav a)

Tematisk kartutsnitt: Flom
Tematisk kartutsnitt: Steinsprang
Tematisk kartutsnitt: Snøskred
Tematisk kartutsnitt: Jord- og flomskred

Flom-, steinsprang-, snøskred- og flomskredutsatte områder framgår av tematisk kartutsnitt for flom, steinsprang, snøskred og flomskred.

For arealbestemmelser for flom, steinsprang, snøskred og flomskredutsatte områder vises det til punkt 1.8.

7.3 Sikringssone for grunnvannsforsyning (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav a)

Tematisk kartutsnitt: Hensynssone sikringssone drikkevann.

Bestemmelser knyttet til hensynssone sikringssone drikkevann for Thoøya, Faukstad, Sel og Mysusæter, står i vedlegg 4 .

Selsverket

På Selsverket er det avsatt område som sikringssone for nedslagsfelt for drikkevann, jf. Reguleringsplan for Selsverket grunnvannsfelt og reguleringsplan for Selsverket grunnvannsområde.



7.4 Hensynssone nasjonalt verdifullt kulturlandskap i Heidal (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c)

Tematisk kartutsnitt: Kulturminner

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskapning, rekreasjon og friluftsliv.

For området som er markert med hensynssone skal alle tiltak planlegges og vurderes ut fra et generelt hensyn til de registrerte verdiene i området før det avgjøres om omsøkt tiltak kan gjennomføres, og hvilke vilkår som eventuelt skal stilles til lokalisering og utforming.

Konsekvensene av varige, fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

Søknader om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturlandskapet skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.

Innenfor det verdifulle kulturlandskapsområdet skal det føres en streng dispensasjonspraksis. Alle vedtak om dispensasjon skal oversendes til berørte, regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som vil kunne vurdere å påklage vedtaket.

Gamle ferdselsveger skal beholdes i størst mulig grad med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafikksikkerhet eller framkommelighet må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle gutuer og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel.

Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming.

7.5 Hensynssone Pilgrimsleden (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c)

Tematisk kartutsnitt: Kulturminner

- Hensynssone etter pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c skal videreføres der pilgrimsleden inngår i framtidig reguleringsplan.
- Pilgrimsleden skal holdes åpen for fri ferdsel.
- Justeringer av leden skal oversendes fylkeskommunen før gjennomføring.
- Der leden følger historiske vegfar, bør vegens karakter opprettholdes.
- Det er viktig å sikre opplevelseskvalitetene og viktige utsikslinjer langs leden.
- Skilting og tilrettelegging følger standarder og maler for Pilgrimsleden.

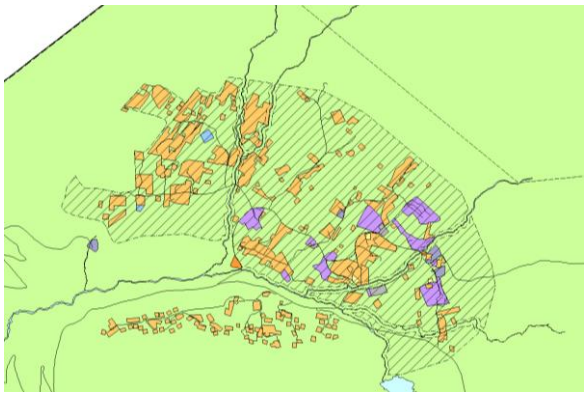
7.6 Hensynssone listeførte kirker og middelalderkirkesteder (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c)

Heidal kirke, Nord-Sel kirke og Sel kirke er listeførte kirker av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskiftning brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten. All bygging nærmere kirkestedet enn 60 meter er forbudt uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Alle saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal sendes Oppland fylkeskommune for rådgivning.

7.7 Hensynssone friluftsliv- Høvringen og Sandbumoen (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c)

Innenfor området skal det tas spesielt hensyn til friluftslivet, det skal ikke gjøres tiltak, bygging som vanskeliggjør friluftsaktiviteter.

Høvringen



Sandbumoen



7.8 Hensynsone landskap – Horgen, Høvringen og Rondhaugen (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c)

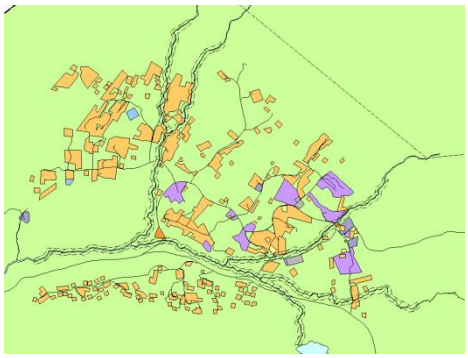
Horgen – hensynssone landskap er et verdifullt landskapselement, det skal ikke gjøres tiltak som reduserer det verdifulle landskapselementet.

På Høvringen er det ikke ønskelig at det bygges ut mikrokraftverk i øvre del av Fagerliåa, Høvringsåa med tilhørende sidebekker og Kvannslådalsåa med tilhørende sidebekker, disse er avmerket på plankart med hensynssone landskap.

Horgen



Høvringen



Rondhaugen



7.9 Hensynsone kulturmiljø – Reiret i Kampen (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c)

Reiret – bygningen er vedtaksfredet
(pbl § 11-8, 2. ledd bokstav d)

Reiret – hensynssone kulturmiljø, et verdifullt kulturminne fra krigen, det skal ikke gjøres tiltak som reduserer det verdifulle kulturmiljøet.



7.10 Hensynsone bergverkshistorie – (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c)

Rustgruvene:
Området omfatter funngruva for Sel kobberverk (1642) som ligger nesten urørt siden 1700-tallet.

Åsårgruva:
Området omfatter minner fra to driftsperioder. Her finnes en større dagstrosse fra 1600-tallsdrift. Fra 1906-12 ble det drevet ut ca. 1100 meter stoller under en prøvedrift. Gruven er representativ som eksempel på både klassisk 1600-tallsdrift og nyere stollsdrift fra 1900-tallet.

Veggumskampen:
Området omfatter et eldre klebersteinsbrudd med mange spor etter uttak av blokk. I de nedre delene av tippene er det gryteskår som kan tyde på tidlig grytehogst (middelalder), og således at lokaliteten er automatisk fredet.

Tholia:
I Tholia ligger det tre mindre eldre klebersteinsbrudd, som kan være automatisk fredet.

Åsårberget:
Området omfatter et stort klebersteinsbrudd som ble drevet industrielt fram til 1995. Deler av bruddet er førreformatorisk og automatisk fredet.

Pillarguri/Skardet:
Området omfatter et eldre skiferbrudd med stor opplevelsesverdi, som ligger i tilknytning til område med tursti og setre. Deler av bruddet er førreformatorisk og automatisk fredet.

Hensynssonene skal sikre kulturhistoriske verdier knyttet til bergverksdrift. Søknader og meldinger om tiltak som vil kunne få konsekvenser for området skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter eller statlige sektormyndigheter som kan bli berørt.

7.11 Hensynsone bevaring naturmiljø – område som ligger i Regionalplan for Rondane-Sølnkletten (pbl § 11-8, 2. ledd bokstav c.)

For arealbestemmelser for områdene innenfor Regionalplan for Rondane-Sølnkletten vises det til punkt 2.2.3 utnyttelses grad i uregulerte områder, punkt b, c og d.

7.12 Båndlegging etter lov om naturvern og naturmangfoldloven (§ 11-8, 2. ledd bokstav d)

Områder som er vernet i medhold av naturvernloven er markert på plankartet. Disse er:

- Rondane nasjonalpark, opprettet 21.12.1962. utvidet ved kgl. Res. 24.10.2003.
- Frydalen landskapsvernområde, opprettet ved kgl. Res. 24.10.2003.
- Skottvatnet naturreservat, opprettet 12.10.1990
- Sandbu naturreservat, opprettet 04.09.1981
- Berdøla naturreservat, opprettet 09.07.1993
- Kvitskriuprestein naturminne, opprettet 24.06.1977
- Koloberget naturreservat, 02.09.2005
- Sagåa naturreservat, 25.01.2013

Egne fredningsforskrifter gjelder for områdene.

Søknad om tiltak i randsonen inntil områder som er vernet i henhold til vedtak gjort etter naturvernloven/naturmangfoldloven skal forelegges Fylkesmannen.

7.13 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8, 2. ledd bokstav d)

Tematisk kartutsnitt: Kulturminner

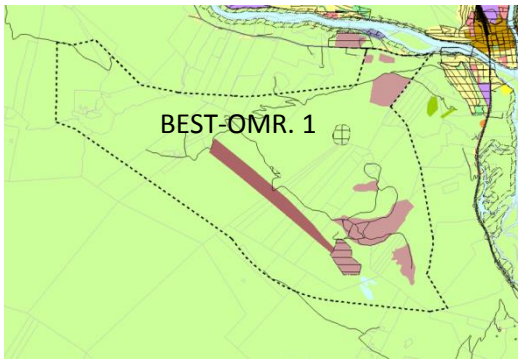
Sonen omfatter:
- Automatisk fredete bygninger
- Vedtaksfredete bygninger og kulturminner
- Automatisk fredete kulturminner

Søknad om tiltak i områder som er fredet i henhold til vedtak gjort etter lov om kulturminner skal forelegges Oppland fylkeskommune, fagenhet for kulturvern.

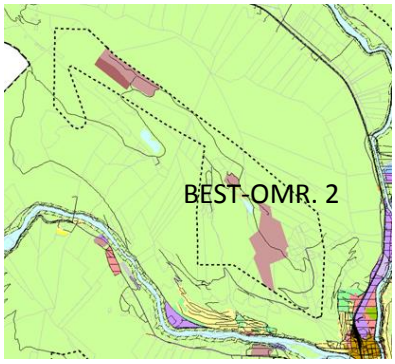
8. BESTEMMELSES OMRÅDER (pbl § 11-9)

Bestemmelsesområde for Pillarguri og Åsen i LNF-område:

BEST-OMR. 1: Pillarguri



BEST-OMR. 2: Åsen



Innenfor BEST-OMR. 1Pillarguri og BEST-OMR. 2 Åsen, skal hensynet til kartlagt råstoffområde vektlegges særskilt i forhold til all annen aktivitet.

Vedlegg 1, FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER (§ 11-8, 2. ledd bokstav f)

Tematisk kartutsnitt: Detaljeringssoner for gjeldende reguleringsplaner.

Sonen omfatter arealer hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.
Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen dersom reguleringsplanen ikke er i strid med kommuneplanen. Ny plan går ved ev. motstrid framfor eldre plan for samme areal, med mindre annet er bestemt i den nye planen, pbl. §1-5, 2. ledd, (vedtatte reguleringplaner se vedlegg 1).

Følgende, eksisterende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

Vedtatte reguleringsplaner	Vedtaks dato
Reguleringsplan Bekken	07.06.1973
Reguleringsplan for Bjølstadmo	07.06.1974
Reguleringssendring for Nord-Sel	07.11.1974
Reguleringsplan for Nord-Sel	07.11.1974
Reguleringsplan Sandbumoen	19.12.1974
Reguleringsendring Bekken	20.12.1976
Reguleringsendring for Bjølstadmo	20.12.1976
Reguleringsplan Hjellum	10.03.1977
Reguleringsplan for Otta renseanlegg	22.08.1977
Reguleringsplan for Kleivmellomøyene	20.03.1979
Reguleringsplan boligområde Nord-Sel	28.03.1979
Reguleringpslan for Slettmorken	05.11.1979
Reguleringsplan Sandbumoen II	08.02.1982
Reguleringsplan Luseter, Kristen Nyborg	22.03.1982
Reguleringdsplan for Dahle øst	30.08.1982
Reguleringplan for Otta sentrum	27.06.1983
Reguleringsplan Grothe seter	24.10.1983
Reguleringpsplan -del av Havn Midtre 245/2	16.03.1984
Reguleringsplan for hytteområde ved Mæringsdalsvatnet	25.06.1984
Reguleringsplan Luseter fritidsgrend	19.11.1984
Reguleringsplan for Luseter, hytteområde under 181/1, 181/85 (O.Tofte, M.Leirflaten)	11.02.1985
Reguleringsplan Sandbumoen II- endring	12.02.1985
Reguleringsplan for Sjoa I	25.03.1985
Reguleringpslan Skardseter	25.03.1985
Reguleringsplan for Høvringen sentrum	07.03.1988
Reguleringsplan for 183/8, Kvernbru	17.03.1988
Bebyggelsesplan for Pungskarven	26.04.1989
Reguleringsplan for del av Bakkom 181/94	18.12.1989
Reguleringsplan for riksanlegg for elvepadling i Sjoa	23.01.1990

Reguleringsplan for Otta vegstasjon, der reguleringsplanen ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel gjelder kommuneplanen.	14.05.1990
Endring av reguleringsplan for Otta sentrum	17.12.1990
Endring av reguleringsplan for Otta sentrum	01.07.1991
Reguleringsplan Ulmo, 233/1	21.10.1991
Reguleringsplan 231/61, Raphamn	06.05.1992
Bebyggelsesplan for Berget hytteområde	10.05.1993
Reguleringsplan for 188/4, Kvernbru	20.12.1993
Reguleringsendring for Dahle øst	01.01.1994
Regulerings endring Luseter fritidsgrend	01.01.1994
Reguleringsplan for Nord-Sel	07.02.1994
Reguleringsplan 231/58, Raphamn	21.03.1994
Reguleringsplan 231/59, Raphamn	21.03.1994
Reguleringsplan 231/60, Raphamn	21.03.1994
Reguleringsplan for Lauvhaugane, 279/3	10.10.1994
Reguleringsplan- Ny Rv. 257 Sjoa-Åmotsmoen	19.12.1994
Reguleringsplan Rusten 230/1	19.12.1994
Reguleringsplan for skogteig 189/1 og 189/19, Kvernbu	19.12.1994
Reguleringsplan for hytter på gnr. 182, bnr 5, utmarksteig på Stålene	15.05.1995
Reguleringsplan for Raphamn hyttegrend 206/1, 253/2 og 225/3	31.08.1995
Reguleringsplan for Jørundgård	18.12.1995
Reguleringsplan for Vines, Heidal	29.01.1996
Bebyggelsesplan 219/8, Ottekra (Endret i 1999)	14.02.1996
Reguleringsplan for del av 189/1, Kvernbruseter område	10.03.1996
Reguleringsplan Slombmorken, 176/1, Heidal	11.03.1996
Reguleringsplan for Nybruområdet	24.06.1996
Bebyggelsesplan for Veggumsteigen	14.10.1996
Reguleringsplan for Raphamn seter	10.03.1997
Reguleringsplan Bjølstadskogen 181/47	24.06.1997
Reguleringsplan Dahlemoen	24.06.1997
Reguleringsplan Nyhusomområde	24.06.1997
Reguleringsplan Sandbumoen Nord	24.06.1997
Reguleringsplan for Vardamorkje	22.06.1998
Reguleringsplan 262/4 Barnål, Putten	30.06.1998
Reguleringsplan Fv. 438 Ødegården-Grothe	31.08.1998
Reguleringsplan for Kleiverud nordre, 225/1	19.09.1998
Reguleringsplan Mysuseter	17.10.1998
Reguleringsplan for Raphamn høyfjellshotell	09.11.1998
Reguleringsplan for Harildstadmoen, utnyttelsesgraden endres til 30%	26.04.1999
Reguleringsplan for Otta sentrum øst	07.02.2000
Reguleringsplan for Heidal kirke	20.11.2000

Reguleringsplan for 188/8, Kvernbru	18.12.2000
Reguleringsplan for Østre Roa	18.12.2000
Reguleringsplan Otta sør	30.04.2001
Reguleringsplan for Espeseterhaugen 197/8	18.06.2001
Reguleringsplan for Selsverket grunnvannsområde	03.09.2001
Reguleringsplan for Skardokken	03.09.2001
Reguleringsplan for Selsverket boligområde	03.09.2001
Reguleringsplan, Mysuseter 236/1	29.04.2002
Bebyggelsesplan Loftgårdsjordet	03.06.2002
Reguleringsplan for Rustkampen hyttefelt	02.09.2002
Reguleringsplan for Fv. 438 Vassbakken-Rusten, parsell Vassbakken-Vågå grense	16.12.2002
Reguleringsplan for Søre Skardseter	25.03.2003
Reguleringsplan for Mysusæter sentrum	25.06.2003
Reguleringsendring gang-sykkelveg Solhjem-Otta, omlegging av E6 ved Kringen	25.06.2003
Reguleringsplan Nordre Sundtjernhaugen	01.09.2003
Reguleringsplan for Bjølstadmo II	01.09.2003
Reguleringsplan for hytteområde Nordre Skittjern	13.10.2003
Reguleringsplan for Ottatunet, ny del	28.06.2004
Reguleringsplan for Ulsvold	31.01.2005
Reguleringsplan for Nedre Havn 246/ 1	31.01.2005
Reguleringsplan Kleberbrudd på Pillarguri	31.01.2005
Bebyggelsesplan for Otta medisinske senter	30.03.2005
Reguleringsplan for Blekastad	22.06.2006
Reguleringsplan for boliger i Rostgrenda, 269/38- Sletten teigen	26.06.2006
Reguleringsplan Nedre Tho	27.06.2006
Reguleringsendring for Vardamorkje	09.10.2006
Reguleringsplan for Sjoa II	26.03.2007
Reguleringsplan for del av Kruke 194/1, del av Heringstad 185/1 og Steine 180/5	26.03.2007
Reguleringsplan Fv. 438 Ødegården-Grothe- endring av plan	21.05.2007
Reguleringsplan for biovarmeanlegg i Heidal	25.06.2007
Reguleringsplan for Slettmo masseuttak	04.07.2007
Bebyggelsesplan for Mysuseter fjellgrend	03.09.2007
Reguleringsplan for Selsverket grunnvannsfelt- delvis endring	17.12.2007
Reguleringsplan Ulmo seterteig 233/1	17.12.2007
Reguleringsplan- ny bru over Lågen v/Otta turistsenter	26.05.2008
Reguleringsplan for bolig og fritidshus, Leirflaten	26.05.2008
Reguleringsplan for Ny-Sandbu masseuttak	26.06.2008
Reguleringsplan for utvidelse av Sandbumoen masseuttak	15.12.2008
Gang- og sykkelveg - Laurgård bru - Ødegården	13.02.2009
Reguleringsplan Ulvolden boligfelt	23.03.2009
Reguleringsplan Kampestulen hyttefelt	18.05.2009

Reguleringsplan for E6-kryss med fv. 438	30.08.2010
Reguleringsplan for 251/1, Mysuseter	27.09.2010
Detaljregulering for Otta sentrum, kvartal 37-1	27.09.2010
Reguleringsplan for Fv. 436 - vegutbedring Veggemsflåten - Åsaren i Sel kommune	29.09.2010
Reguleringsplan for utbedring av Fv. 438 ved Selsvatnet	08.11.2010
Reguleringsplan for Slettøya	21.02.2011
Reguleringsplan for hytteområde Søre Sundtjønnhaugen	23.05.2011
Reguleringsplan for E6 Nord-Fron grense-Bredevangen	23.05.2011
Reguleringsplan Fv440 Løftenkrysset-Prestgardsbrua	26.03.2012
Reguleringsplan for Selsvatnet - østre del	03.09.2012
Reguleringsplan for Rustdalen massetak nord	03.09.2012
Reguleringsplan for Bakketun	18.02.2013
Reguleringsplan for E6, parsell Bredevangen-Otta	18.03.2013

Vedlegg 2, SKILT OG UTENDØRS REKLAME, (§ 11-9 nr. 5)

1. I Sel kommune skal skilt, reklamearrangement og lignende ikke settes opp uten tillatelse fra kommunen. Skilt og reklame skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, jf. pbl. §30-3, skilt og reklameinnretninger.

2. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge. Plassering og utforming skal harmonere med bygningen og miljøet ellers. Skilt og reklameinnretninger må ikke virke dominerende.

   Det må ikke anlegges frittstående reklameskilt i åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder. I områder eller på bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt og reklameinnretninger ha en tradisjonell og historisk utforming.

   I boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer.

   Turskilt o.l. som blir satt opp ved turveier, stier og skiløyper skal fortrinnsvis være i tre eller stein.

   Skilt og reklameinnretninger som kan medføre fare er ikke tillatt. Blinkende og bevegelige skilt er ikke tillatt. Ved opphør av virksomhet skal skilt fjernes.

3. Ved søknad om nye skilt skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering og fotomontasje i farger som viser hvordan dette tilpasser seg eksisterende skilting og bygningen eller området rundt. I tillegg skal det vedlegges en beskrivelse av skilttype, materialbruk, bredde, høyde og tykkelse samt valg av belysning og belysningsstyrke. Skilt skal ha skriftstørrelse/piktogram som skal være tilpasset leseavstand og utformes slik at de kan leses og forstås av personer med funksjonsnedsettelser. Frittstående skilt skal plasseres slik at de ivaretar kravet til nødvendig tilgjengelighet.

4. Skilt på bygninger skal plasseres på veggflate og unna viktige motiv i fasaden. Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av den horisontale fasadelengden på bygningen, avgrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Skilt skal plasseres i god avstand fra hushjørne, slik at det ikke kommer i konflikt med andre skilt slik som gateskilt, trafikkskilt og andre skilt.

   Uthengsskilt/nedhengsskilt skal ha størrelse og farger som er tilpasset huset og annen skilting. Uthengsskilt kan ha største bredde inntil 1 meter, inklusive innfesting.

Nedhengsskilt kan ha største bredde inntil 1 meter. Fri høyde for begge skilttyper skal være minst 2,5 meter over fortau. Avstand til fortauskant må være minst 0,5 meter.

Bruk av løsfotreklame må begrenses. Det kan godkjennes et antall på 1 pr. forretning og et begrenset antall pr. forretningsgård etter en helhetlig vurdering av kvartalet eller området.

5. Det skal benyttes skilt med frittstående bokstaver og symbol, eventuelt belyst bak eller med lyskastere. Plateskilt godkjennes i industriområder og i sentrumsområder og bør harmonere med bygningens fargesetning.

   Skilt og reklame i form av lyskasser skal ikke benyttes. Lyskasser kan likevel tillates i områder med plasskrevende varehandel og industrivirksomhet, dersom de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

6. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles på fasaden eller i en oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Frittstående oppslagstavler skal som hovedregel plasseres ved innganger.
   Virksomheter i lokaler med egen inngang kan ha egne skilt. Det kan gjøres unntak for virksomheter som disponerer flere fasader eller områder i tilknytning til bygget.

7. Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal plasseres på veggflater, og tillates ikke plassert på mønet, takflate eller gesims.
   Skilt og reklameinnretninger blir ikke tillatt plassert på stolper, tre eller gjerde.

   Hver virksomhet bør begrense seg til ett veggskilt og et ut-/nedhengsskilt pr. fasadelengde.

   Skilt, tavler og reklame som ikke er direkte tilknyttet virksomheten som blir drevet på eiendommen er ikke tillatt. Unntak er idrettsanlegg og arrangement.

8. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
   - Reklame på markiser
   - Ulike typer reklameflagg
   - Innenfor tettbygd strøk tillates det ikke oppsatt masteskilt.

   Etter en helhetlig vurdering kan innretning som nevnt i første ledd aksepteres ved en enhetlig utforming tilpasset området.

9. Kommunen kan kreve at det blir utarbeidet en samlet skiltplan for bestemte områder.

10. I enkelte situasjoner hvor det ut fra bestemmelsene er vanskelig å finne gode løsninger som ivaretar krav til utforming, tilpasning mv. er det viktig å se på totaleffekten av skiltingen framfor slavisk oppfølging av bestemmelsene. Eksempler kan være bygg med baldakiner eller utkragete gesimser hvor byggets veggflater består av vindusfelt og liten mulighet til annen opphenging av skilt. Skilting på gesims kan her være et bedre alternativ.

Vedlegg 3, PARKERINGSBESTEMMELSER, (§ 11-9 nr. 5)

Parkeringskravene har hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-9 og § 28-7 og erstatter tidligere parkeringsvedtekter. Krav til parkering på egen grunn utløses av byggetiltak som er søknadspliktige etter denne loven.

Parkering generelt

Arealkrav pr. biloppstillingsplass: minimum 15m^2 for alle frittstående plasser, men for frittliggende småhusbebyggelse og carport/garasjer skal biloppstillingsplassene være 18 m^2. I parkeringsanlegg minimum 25m^2 inkludert kjøreareal.

For offentlige bygg, næringsbygg, forsamlingslokaler og større boligprosjekt skal minst 10 % (minimum 2) av parkeringsplassene utformes for og reserveres bevegelseshemmede. Plassen skal lokaliseres nærmest mulig hovedinngang. Arealkrav for hc p-plass er 3,5x6m.

For nye større utbyggingsprosjekter kan kommunen kreve parkering under bakken.

Krav til parkeringsplasser for bil

Formål	**Grunnlag pr. parkeringsplass**	**Antall biloppstillingsplasser**
Boenhet	Over 70 m^2	2,0
Boenhet	Under 70 m^2	1,5
Boenhet	Under 5 0m^2	1,0
Kontor	50 m^2	1,0
Forretning og service	50 m^2	1,0
Industri/lager	100 m^2	1,0

For formål som ikke er særskilt nevnt i bestemmelsene må det utøves skjønn.

Ved beregning av krav om parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes oppover til nærmeste hele plass.

Et tilstrekkelig antall av p-plassene skal reserveres elbil med mulighet for lading.

Krav til sykkelparkering

Viktige kollektivknutepunkt/bussholdeplasser, sentrale plasser i sentrum, skoler, kulturhus og liknende skal ha gode parkeringsmuligheter, fortrinnsvis under tak.

Norm for minimum antall parkeringsplasser for sykkel tar utgangspunkt i *Statens vegvesens sykkelhåndbok, håndbok V122*

Formål	Antall sykkelplasser
Bolig	1-3 plasser pr bolig
Skole	0,5 plass pr elev
Bedrift/kontor/industri	0,3-0,5 plass pr ansatt
Forretning/detaljhandel/kjøpesenter	Min. 2 plasser pr. 50m^2
Kultur- og idrettsarenaer	2 sykkelplasser pr. 10 seter/publikumsplasser

For formål som ikke er særskilt nevnt i bestemmelsene må det utøves skjønn.

Ved sambruk og fellesløsninger kan parkeringskrav reduseres. Med sambruk og fellesløsninger at formål har en felles løsning for sykkelparkering som kan benyttes fleksibelt etter behov.

Frikjøpsordning, jf. plan og bygningslovens § 28-7

Frikjøpsordning skal gjelde for område regulert til sentrums- og baneformål.

I stedet for parkeringsplass på egen tomt kan det innbetales et beløp pr. manglende plass til kommunen. Beløpet som til enhver tid gjelder, fastsettes av kommunestyret og reguleres i tak med prisstigningen etter SSB's indeks for stein-, jord og sementarbeid. Kommunen skal benytte penger fra frikjøp til bygging av parkeringsanlegg. Parkeringsplassene skal være offentlige.

Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler og andre anlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha oppstillingsplass for biler og atkomst som myndighet i hvert tilfelle krever.

Fra større prosjekt som vil ha stor betydning for utviklingen av kommunen gis formannskapet fullmakt til å forhandle fram utbyggingsavtaler.

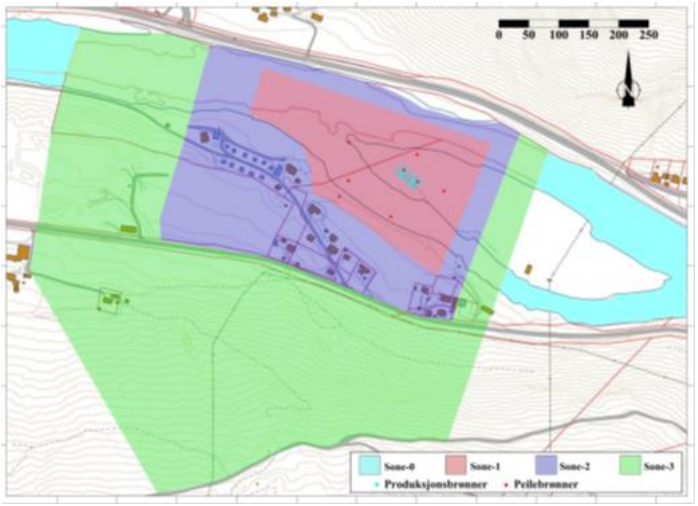
Vedlegg 4, BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE DRIKKEVANN, plb § 11-8, 2. ledd bokstav a.

Thoøya

Kommunen arbeider med et nytt grunnvannsanlegg på Thoøya.

Det er benyttet følgende soneinndeling:

- Sone 0: Brønnområdet.
- Sone 1: Det nære tilsigsområdet. Grunnvann ved yttergrensen skal i teorien benytte minimum 60 døgn fram til brønn under full pumpebelastning.
- Sone 2: Det fjerne tilsigsområde. Hele infiltrasjonsområdet, der alt utpumpet grunnvann skal være infiltrert innenfor.
- Sone 3: Det ytre verneområdet. Omfatter arealer som vil kunne influere på grunnvannets kvalitet (usikre deler av tilsigsområdet og deler av nedbørsfeltet som drenerer mot tilsigsområdet).



Sone 3:

Foreslåtte restriksjoner og arealbruk innenfor denne sonen styres i stor grad av kommuneplanen og annet lovverk som Forurensningsloven, Vannressursloven. Terrenginngrep og aktivitetsendringer som ikke er nevnt spesielt i det etterfølgende, skal forelegges drikkevannsmyndighetene før gjennomføring og eventuelt konsekvensvurderes i forhold til grunnvannet. Følgende restriksjoner foreslås for sone 3:

1. Forbud mot etablering av bedrifter, virksomheter eller anlegg som kan utgjøre en potensiell forurensningstrussel mot grunnvannet. Bestemmelsene omfatter også bedrifter som bruker slike stoffer som råstoff i produksjonen.
2. Forbud mot deponering av husholdningsavfall, kloakkslam og annet organisk avfall (gjelder også mellomlagring av kloakkslam til bruk på dyrket mark).
3. Forbud mot ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier. Kunstgjødsel kan lagres ute på pall dersom emballasjen hindrer utvasking.
4. Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker
5. Forbud mot lagring av drivstoff, plantevernmidler eller kjemikalier i større mengder enn det som er nødvendig for gårdsdrift og husholdning (maksimum 1 års forbruk). Maksimum lagertank for olje og oljeprodukter er $3m^3$. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette og inspisere for lekkasjer. Maksimalt 1 tank pr. eiendom innenfor sone 3.
6. Forbud mot større/felles separate avløpsanlegg.

Det tillates bruk av gjødsel og godkjente sprøytemidler i jordbruksområder i henhold til godkjent gjødselplan.

Sone 2:

Innenfor sone 2 er dyrket mark, eksisterende bebyggelse, campingplass, infiltrasjon av avløpsvann, skogsdrift/vedhogst, friluftsliv/fiske potensielle forurensningskilder. Vannanalysene fra prøvepumpingen gir ingen indikasjon på at denne arealbruken har innvirkning på grunnvannskvaliteten. Det vil imidlertid være behov for å forby/begrense aktiviteter som i framtiden kan påvirke grunnvannskvaliteten. Innenfor sone 2 anbefales det forbud mot følgende aktiviteter som kan medføre økt forurensningsfare:

7. Forbud mot infiltrasjon av avløpsvann i grunnen.
8. Særskilte tetthets- og overvåkingskrav til kommunale avløpsledninger.
9. Forbud mot masseuttak.
10. Forbud mot lagring av kjemikalier/oljeprodukter i tanker større enn 0,2 m^3. Maksimalt 1 tank pr. eiendom. Unntak er eventuelt kjemikalier nødvendig for vannverkets drift. All lagring skal skje som beskrevet under sone 3 (punkt 5). Kunstgjødsel kan også i sone-2 lagres ute på pall dersom emballasjen hindrer utvasking.
11. Forbud mot omfattende gravearbeider i elveløp. Eventuelle tiltak for å hindre videre erosjon fra elv bør konsekvensutredes og skal forelegges drikkevannsmyndigheter og vassdragsmyndigheter for endelig godkjenning.
12. Forbud mot etablering av andre grunnvannsbrønner enn i tilknytning til vannverket.

Sone 1:

Gjødsling av dyrket mark kan være en potensiell kilde til forurensning innenfor denne sonen. Følgende restriksjoner foreslås:

13. Forbud mot ny bebyggelse.
14. Forbud mot lagring av kjemikalier, olje og oljeprodukter
15. Forbud mot leirslagning, camping og oppstilling av bobiler.
16. Forbud mot lagring og deponering av fòr (silo, lutet halm, rundballer etc.).
17. Forbud mot bruk av naturgjødsel. Bruk av kunstgjødsel tillates etter ordinær gjødselplan. Dyrket mark innenfor Sone 1 merkes med skilt på Thoøya (2,2 dekar) og på arealet sør for flomløpet (2,5 dekar).
18. Forbud mot bruk av plantevernmidler/sprøytemidler.
19. Forbud mot oppstilling/parkering av kjøretøy med unntak av for drift av vannverket.
20. Forbud mot fylling av drivstoff eller annen form for forurensende aktivitet, bortsett fra kjøring.

Beite, både på inn- og utmark kan tillates.

Sone 0 (Brønnområdet):

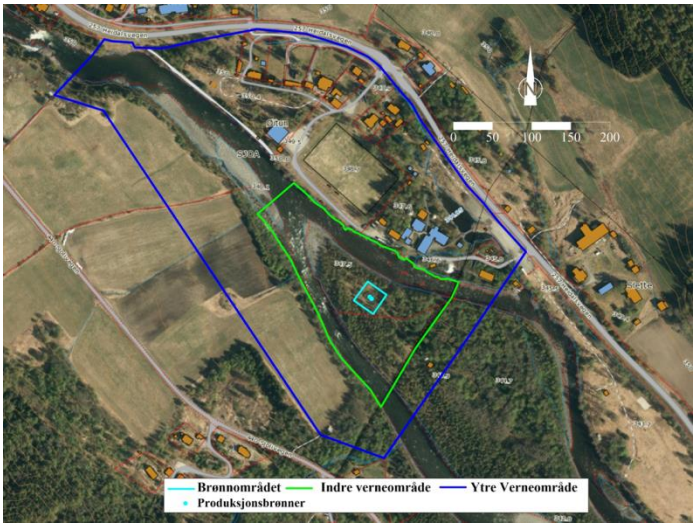
21. Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket. Så fremt dette er mulig i forhold til flom og isgang skal området inngjerdes. Gjerdet bør ha en høyde på min. 1,8 m. Adkomst må skje via låst port. Brønnene beskyttes med overbygning (kum i jordvoll eller brønnhus).

Faukstad

Ytre verneområde:

Foreslåtte restriksjoner og arealbruk innenfor denne sonen styres av kommuneplanens arealdel og annet lovverk som Forurensningsloven, Vannressursloven og Plan- og bygningsloven. Terrenginngrep og aktivitetsendringer som ikke er nevnt spesielt i det etterfølgende skal forelegges drikkevannsmyndighetene før gjennomføring og eventuelt konsekvensvurderes i forhold til grunnvannet.

Følgende restriksjoner foreslås for ytre verneområde:



1. Forbud mot etablering av nye bedrifter, virksomheter eller anlegg som kan utgjøre en potensiell forurensningstrussel mot grunnvannet. Bestemmelsene omfatter også bedrifter som bruker slike stoffer som råstoff i produksjonen.
2. Forbud mot deponering av husholdningsavfall, kloakkslam og annet organisk avfall (gjelder også mellomlagring av kloakkslam til bruk på dyrket mark).
3. Forbud mot ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier. Kunstgjødsel kan lagres ute på pall dersom emballasjen hindrer utvasking.
4. Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker
5. Forbud mot lagring av drivstoff, plantevernmidler eller kjemikalier i større mengder enn det som er nødvendig for gårdsdrift og husholdning (maksimum 1 års forbruk). Maksimum lagertank for olje og oljeprodukter er 0,2m^3. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Maksimalt 1 tank pr. eiendom innenfor ytre verneområde.
6. Forbud mot større/felles avløpsanlegg basert på infiltrasjon i grunnen.
7. Masseuttak ut over grunneiers eventuelle naturlige forbruk kan bare skje etter godkjent reguleringsplan.

Det tillates bruk av gjødsel og godkjente sprøytemidler i jordbruksområder i henhold til godkjent gjødselplan.

Indre verneområde:

8. Forbud mot infiltrasjon av avløpsvann i grunnen.
9. Særskilte tetthets- og overvåkingskrav til eventuelle kommunale avløpsledninger.
10. Forbud mot masseuttak.

11. Forbud mot omfattende gravearbeider i elveløp uten konsekvensvurdering. Eventuelle tiltak for å hindre videre erosjon fra elv skal konsekvensutredes og forelegges drikkevannsmyndigheter og vassdragsmyndigheter for endelig godkjenning.
12. Forbud mot etablering av andre grunnvannsbrønner enn i tilknytning til vannverket.
13. Forbud mot ny bebyggelse.
14. Forbud mot lagring av kjemikalier, olje og oljeprodukter
15. Forbud mot leirslagning, camping m/ overnatting og oppstilling av bobiler.
16. Forbud mot lagring og deponering av fòr (silo, lutet halm, rundballer etc.).
17. Forbud mot bruk av naturgjødsel og kunstgjødsel.
18. Forbud mot bruk av plantevernmidler/sprøytemidler.
19. Forbud mot oppstilling/parkering av kjøretøy med unntak av for drift av vannverket.
20. Forbud mot fylling av drivstoff eller annen form for forurensende aktivitet, bortsett fra ev. kjøring med traktor el. lignende.
21. Vedhogst tillates. Lagring av ved innenfor sonen tillates ikke.
22. Alminnelig beite tillates. Forbud mot tilleggs-foring ved beite.

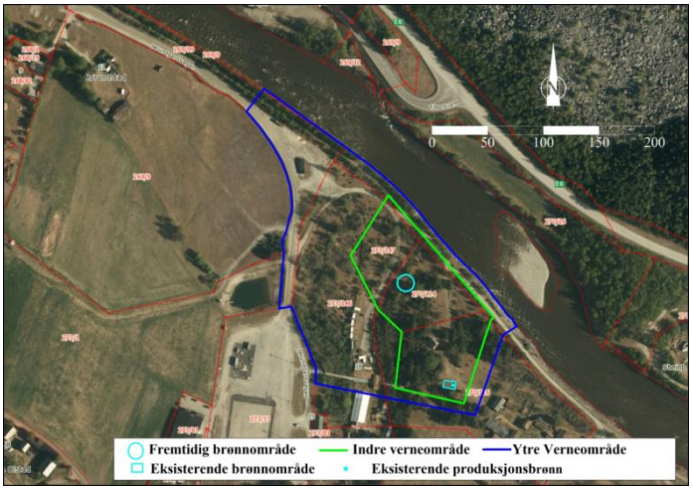
Brønnområdet:

23. Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket. Så fremt dette er mulig i forhold til flom og isgang skal området inngjerdes. Gjerdet bør ha en høyde på min. 1,8 m. Adkomst må skje via låst port. Brønnene beskyttes med overbygning (kum i jordvoll eller brønnhus).

Sel

Ytre verneområde:

Foreslåtte restriksjoner og arealbruk innenfor sonen styres av kommunenes arealdel, reguleringsplaner og annet lovverk som Forurensningsloven, Vannressursloven og Plan- og bygningsloven. Terrenginngrep og aktivitetsendringer som ikke er nevnt spesielt i det etterfølgende skal forelegges drikkevannsmyndighetene før gjennomføring og eventuelt konsekvensvurderes i forhold til grunnvannet. Følgende restriksjoner foreslås for ytre verneområde:



1. Forbud mot etablering av nye bedrifter, virksomheter eller anlegg som kan utgjøre en potensiell forurensningstrussel mot grunnvannet. Bestemmelsene omfatter også bedrifter som bruker slike stoffer som råstoff i produksjonen.
2. Forbud mot deponering av husholdningsavfall, kloakkslam og annet organisk avfall (gjelder også mellomlagring av kloakkslam til bruk på dyrket mark).
3. Forbud mot ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier.
4. Forbud mot lagring av kjemikalier, olje og oljeprodukter
5. Forbud mot infiltrasjon av avløpsvann i grunnen.
6. Forbud mot leirslagning, camping og oppstilling av campingvogner og bobiler.
7. Forbud mot masseuttak.
8. Forbud mot bruk av plantevernmidler/sprøytemidler
9. Alminnelig beite tillates. Forbud mot tilleggs-foring ved beite.

Indre verneområde:

10. Særskilte tetthets- og overvåkingskrav til eventuelle kommunale avløpsledninger.
11. Forbud mot etablering av andre grunnvannsbrønner enn i tilknytning til vannverket.
12. Forbud mot ny bebyggelse.
13. Forbud mot lagring og deponering av fòr (silo, lutet halm, rundballer etc.).
14. Forbud mot bruk av naturgjødsel og kunstgjødsel.
15. Forbud mot oppstilling/parkering av kjøretøy med unntak av for drift av vannverket.
16. Forbud mot fylling av drivstoff eller annen form for forurensende aktivitet, bortsett fra ev. kjøring med traktor el. lignende.

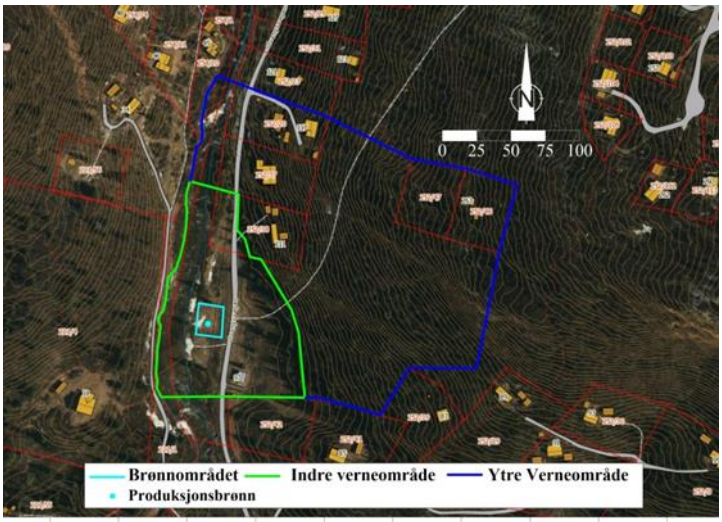
I arealet satt av til fremtidig brønnområde forutsettes det at eksisterende grusveg legges ned.

Brønnområdet:

17. Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket. Området skal inngjerdes. Gjerdet bør ha en høyde på min. 1,8 m. Adkomst må skje via låst port. Brønnene beskyttes med overbygning (kum i jordvoll eller brønnhus).

Mysusæter

Ytre verneområde:



Foreslåtte restriksjoner og arealbruk innenfor sonen styres av kommuneneplanens arealdel, reguleringsplaner og annet lovverk som Forurensningsloven, Vannressursloven og Plan- og bygningsloven. Terrenginngrep og aktivitetsendringer som ikke er nevnt spesielt i det etterfølgende skal forelegges drikkevannsmyndighetene før gjennomføring og eventuelt konsekvensvurderes i forhold til grunnvannet. Følgende restriksjoner foreslås for ytre verneområde:

1. Forbud mot etablering av nye bedrifter, virksomheter eller anlegg som kan utgjøre en potensiell forurensningstrussel mot grunnvannet. Bestemmelsene omfatter også bedrifter som bruker slike stoffer som råstoff i produksjonen.
2. Forbud mot deponering av husholdningsavfall, kloakkslam og annet organisk avfall (gjelder også mellomlagring av kloakkslam til bruk på dyrket mark).
3. Forbud mot ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier. Kunstgjødsel kan lagres ute på pall dersom emballasjen hindrer utvasking.
4. Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker
5. Forbud mot lagring av drivstoff, plantevernmidler eller kjemikalier i større mengder enn det som er nødvendig for husholdning (maksimum 1 års forbruk). Maksimum lagertank for olje og oljeprodukter er 0,2m^3. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Maksimalt 1 tank pr. eiendom innenfor ytre verneområde.
6. Forbud mot fradeling av nye tomter.
7. Forbud mot infiltrasjon av avløpsvann i grunnen.
8. Alminnelig beite tillates. Forbud mot tilleggs-foring ved beite.

Det tillates bruk av gjødsel og godkjente sprøytemidler i jordbruksområder i henhold til godkjent gjødselplan.

Indre verneområde:

9. Forbud mot ny bebyggelse.
10. Særskilte tetthets- og overvåkingskrav til kommunale avløpsledninger.
11. Forbud mot masseuttak.

12. Forbud mot omfattende gravearbeider i elveløp uten konsekvensvurdering. Eventuelle tiltak for å hindre videre erosjon fra elv skal konsekvensutredes og forelegges drikkevannsmyndigheter og vassdragsmyndigheter for endelig godkjenning.
13. Forbud mot etablering av andre grunnvannsbrønner enn i tilknytning til vannverket.
14. Forbud mot lagring av kjemikalier, olje og oljeprodukter
15. Forbud mot leirslagning, camping m/ overnatting og oppstilling av bobiler.
16. Forbud mot lagring og deponering av fòr (silo, lutet halm, rundballer etc.).
17. Forbud mot bruk av naturgjødsel og kunstgjødsel.
18. Forbud mot bruk av plantevernmidler/sprøytemidler.
19. Forbud mot oppstilling/parkering av kjøretøy med unntak av for drift av vannverket.
20. Forbud mot fylling av drivstoff eller annen form for forurensende aktivitet.
21. Vedhogst tillates. Lagring av ved innenfor sonen tillates ikke.

Det etableres solid autovern langs vestsiden av vegen innenfor det indre verneområdet (ca. 150 meter). Vegskråning på østsiden arronderes/jevnes ut for å unngå at biler kan velte (det er problematisk å etablere autovern på østsiden fordi man i vinterperioden kjører tråkkemaskin langs vegen).

Brønnområdet:

22. Sonen skal kun benyttes til aktivitet knyttet til driften av vannverket. Området er inngjerdet. Adkomst må skje via låst port. Brønnen beskyttes med overbygning (kum i jordvoll eller brønnhus).

SEL KOMMUNE

SEL KOMMUNE
REGNSKAPSAVDELINGEN

2670 OTTA

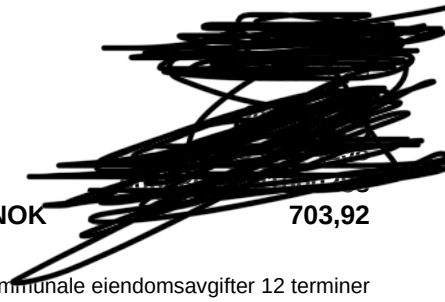
FAKTURA

HJELDE JULIE MARIE
SJOAVEGEN 554
2670 OTTA

Fakturanr. 2090551

Kundenr.
Fakturadato

Forfallsdato
Bankkonto
KID
Fakturabeløp NOK **703,92**



Utsteder Kommunale eiendomsavgifter 12 terminer
Organisasjonsnr. 939617671MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 61700700
Deres ref.

Termin 09 01.09.25-01.10.25

Eiendom 313/24/0/0/1 - Sjoavegen 554
Eier HJELDE JULIE MARIE

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
RENOVASJON GRUPPE A, NORMAL SATS, 240 L	1	abb	4154,00	0,083	010925-011025	346,17	25%
TILSYN SPREDT AVLØP	1	stk	720,00	0,083	010925-011025	60,00	
FEIING/TILSYN HELÅRSBOLIG	1	stk	513,00	0,083	010925-011025	42,75	
EIENDOMSSKATT BOLIG	280000	o/oo	4,00	0,083	0109	93,33	
SEPTIK INNTIL 5M3, F.O.M 1/7	1	stk	784,00	0,083	010925-011025	65,33	15%

Netto	**607,58**
MVA	**96,34**
Øreavrunding	**0,00**
Å betale NOK	**703,92**

Grunnlag MVA middel sats: 65,33, MVA: 9,80
Grunnlag MVA høy sats: 346,17, MVA: 86,54

Etter forfall beregnes 8,00 % forsinkelsesrente. Ved purring påløper gebyr, kr.35,- og ved betalingsoppfordring kr. 105,-

IBAN NO9520956154198 BIC SPTRNO22 eFakturareferanse 00068067 AvtaleGiroreferanse 00068067001000288

Tilstandsrapport 3600



Boligeiendom, Sjoavegen 554
2670 OTTA
Gnr 313: Bnr 24
3437 SEL KOMMUNE

Oppdragsnr.	1484
Befaringsdato	12.07.2021
Rapportdato	08.09.2021

Rapportansvarlig Jon Rudi MNTF Takstmann
Tlf.: 911 02 549
E-post: takst@trebet.no

Basert på NS 3600:2013

Norsk takst

Tilstandsrapport 3600 kan kun utarbeides av godkjente medlemmer av Norges Takseringsforbund.

Oppdragsnr. 1484
Befaringsdato 12.07.2021
Rapportdato 08.09.2021

Rapportansvarlig Jon Rudi MNTF Takstmann
Tlf.: 911 02 549
E-post: takst@trebet.no

INNHOLD

RAPPORTSAMMENDRAG 3
EGNE PREMISSER 3
UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN 3
VESENTLIGE ENDRINGER OG PÅKOSTNINGER 4
DOKUMENTKONTROLL 7
TEKNISK VERDI 8
EIENDOMSOPPLYSNINGER 9
AREALOPPLYSNINGER 11
ROMFUNKSJONER FOR P-ROM 12
VEDLEGG 12
TILSTANDSRAPPORT 3600 AVGRENSNINGER 13
HOVEDRAPPORT 14
ENEBOLIG 14
OVERFLATER GENERELT 14
VÅTROM 14
KJØKKEN 14
ANDRE ROM 15
ROM UNDER TERRENG 15
KRYPEROM 16
ILDSTED OG SKORSTEINER 16
INNVENDIGE TRAPPER 16
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN 17
TEKNISKE ANLEGG 17
RADON 18
INNVENDIG, ANDRE FORHOLD 18
YTTERVEGG 18
YTTERTAK 20
TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG 21
GRUNNMUR, FUNDAMENTER 21
MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER. TANKER OG FRITTSTÅENDE BY... 22
GEOLOGISKE FORHOLD 23
ANDRE FORHOLD 23
FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG 23
FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD 24
UTHUS 1 25
UTHUS 2 25
GARASJE 25
DOKUMENTASJON 26

RAPPORTSAMMENDRAG

OM TILSTANDSRAPPORT 3600

Tilstandsrapport 3600 er godkjent av Norsk takst. Bare takstmenn/takstingeniører som er godkjent av forbundet, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Tilstandsrapport 3600.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Les utfyllende informasjon om Tilstandsrapport 3600 og dens avgrensninger i eget kapittel. Her gis også informasjon om klageordning for forbrukere.

EGNE PREMISSER

Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler som blir oppdaget etter kontroll av tekniske anlegg, piper og ildsteder.

Fuktmåling er utfør med Protimeter MMS2.

Fritidsboligen var møblert under befaringen.

Tekniskutstyr er ikke funksjonstestet.

UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN

- Markedsverdi - normal salgsverdi for boligen er ikke vurdert. Bortvalgt av eier.
- Kontroll av fukt i konstruksjon - det er ikke foretatt hulltaking for utvidet fuktsøk eller fuktmåling. Eier har valgt bort hulltaking.
- Tilstandskontroll av tilleggsbygg. Tilstandskontroll av tilleggsbygg er bortvalgt av eier.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Boligeiendom beliggende i Sjoavegen 554, 2670 Otta. 5 min kjøring til Otta med alle sentrumsfunksjoner. Bolighus, garasje m/stall og 2 uthus. Tomt med gress busker og tre. Adkomst vi privat veg fra Sjoavegen og felles privat jernbaneovergang. Gangavstand til Lågen med mulighet for fiske og bading.

Bolighuset fremstår som et oppussingsobjekt.

VESENTLIGE ENDRINGER OG PÅKOSTNINGER

ENEBOLIG

2019	Modernisering	Ny vedovn.
2020	Modernisering	Ny varmepumpe.
2021	Modernisering	Ny vannpumpe

PERSONVERN

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/1bbfdd29-7a02-4a81-bfc8-af1104248392

OPPSUMMERING TILSTAND

Huset må totalrenoveres.
Takstmannen ønsker ikke å trekke frem noen spesielle negative eller positive sider ved eiendommen i et såkalt "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett.
Takstmannen anbefaler derfor å lese hele rapporten grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne også ta med byggfagkyndig på befaring før et eventuelt eierskifte finner sted.

Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



TG 3 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 3

STORT ELLER ALVORLIG AVVIK

ENEBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Bad - 1. etasje	Oppsummering	Badet er nedslitt. Indikasjon på fuktighet i konstruksjoner, rødt utslag på fuktindikator.	1.1.0
1. etasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	Målt avvik på over 20mm på kontrollerte steder. Svikt i gulvflate ved belastning i gang.	11.1.1
Enebolig	Konstruksjon	Løs pressening på toppen av ny yttervegg, vann kan komme inn i konstruksjonen, kan føre til skader.	16.1.1
Enebolig	Kledning	Grunnmur er støpt høyere enn kledning. Det er påvist spredte råteskader, dette kan føre til skader på tilsluttende konstruksjoner.	16.1.2
Yttertak	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Skifertekking er lappet med stålplater, har løse steiner. Gradrenne av papp og tekking med stålplater er ikke fagmessig utført.	17.1.2
Yttertak	Utstyr på tak	Takstige går ikke ned til takfot. Snøfangere er ikke montert.	17.1.4
Grunnmur, fundamenter	Grunnmur	Grunnmuren er støpt høyere en ytterveggene, fører til skade på kledning og konstruksjoner. Ventiler i grunnmur må åpnes.	20.1.3

TG 2 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2

VESENTLIGE AVVIK

ENEBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Overflater generelt	Overflater - generelt	Overflatene har slitasje, skader og mangler.	0.1
Enebolig	Ildsteder og skorsteiner inne i huset	Mer enn halvparten av forventet brukstid for mursteinspipe er oppbrukt. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.	9.1.1
Innvendige trapper	Innvendige trapper	Bratt trapp.	10.1.1
Tekniske anlegg	Avløp og vannrør	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av røranlegget.	12.1.1
Tekniske anlegg	Varmtvannsbereder	Bereder er mer enn 20 år.	12.1.3
Tekniske anlegg	Ventilasjon	Slitte ventiler.	12.1.7
Radon	Radon	Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.	14.1.1
Innvendig, andre forhold	Andre forhold innvendig	Dører tar i karm og gulv.	15.1.1
Enebolig	Vinduer	Slitasje. Det er ikke kontrollert om vinduene inneholder PCB.	16.1.3
Enebolig	Ytterdører	Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.	16.1.3
Yttertak	Renner nedløp og beslag	Takrenner har skjevheter, åpne skjøter og mangelfulle nedløp.	17.1.3
Yttertak	Skorsteiner over tak	Mer enn halvparten av forventet brukstid for mursteinspipe er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.	17.1.5

Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	Vann og avløp (stikkledninger)	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	21.1.3
Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	Septiktank	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	21.1.4
Geologiske forhold	Sikker plassering mot flom	Eiendommen ligger i flomutsatt område i følge NVE sine kart for flomaktsomhet.	22.1.2
Andre forhold	Andre forhold utvendig	Støy og vibrasjon fra jernbanen. Begrenset utnyttelse av eiendommen, på grunn av byggegrense til jernbane.	23.1.1
Kjøkken - 1. etasje	Avtrekk	Over halvparten av forventet levetid på ventilator er oppbrukt.	2.1.4
Kjøkken - 1. etasje	Innredning	Innredning er slitt og har en del skader. Innredningen er klar forutskifting.	2.1.6
Kjeller	Innfelte eller gjennomgående installasjoner	Ventilasjonsrør er tettet.	5.1.5
Kjeller	Spesielle observasjoner	Ventilasjonsrør er tettet.	5.1.6
Elektrisk anlegg	Oppsummering	Knust lysbryter og løse ledninger. Gammelt anlegg.	D1

BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD IU

IKKE UNDERSØKT/ IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

ENEBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Kryperom - Krypekjeller	Manglende inspeksjon (risikokonstruksjon)	Krypkjeller under huset, er uten inspeksjonsmuligheter.	6.1.1
Yttertak	Takkonstruksjon	Ikke tilgang til loft	17.1.1
Grunnmur, fundamenter	Drenering og fuktsikring	Ukjent fuktsikring.	20.1.4

DOKUMENTASJON

ENEBOLIG

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?	
Ja ☐ Nei ☒	Nei, det anbefales ytterligere undersøkelser.

DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier
Det er ikke funnet vesentlige avvik i forhold til egenerklæringsskjema og dokumentasjon.

VERDIKONKLUSJON

Dagens normale salgsverdi	**ikke vurdert**

HEIDAL, 08.09.2021



Jon Rudi MNTF Takstmann
Telefon: 911 02 549

TEKNISK VERDI

Årlige kostnader		
Forsikring, anslått av takstmann. (pr. mnd. Kr. 375)	Kr.	4 500
Kommunale avgifter, . (pr. mnd. Kr. 740)	Kr.	8 880
Vedlikeholdskostnader, anslått av takstmann. (pr. mnd. Kr. 650)	Kr.	7 800
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**21 180**

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostnader - for oppføring av tilsvarende bygg etter dagens forskriftskrav, med fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse. Kostnadsvurdering av angitte TG3 tiltak inngår i den generelle fradragsposten.

Enebolig				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 944 000		
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	1 480 000		
Sum teknisk verdi – Enebolig			**Kr.**	**464 000**
Uthus 1				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	56 000		
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	20 000		
Sum teknisk verdi – Uthus 1			**Kr.**	**36 000**
Uthus 2				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	75 000		
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	60 000		
Sum teknisk verdi – Uthus 2			**Kr.**	**15 000**
Garasje				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000		
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	180 000		
Sum teknisk verdi – Garasje			**Kr.**	**120 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**635 000**

Tomteverdi

Beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad, inkludert infrastruktur, opparbeidelse og beplantning, og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet.

Tomteverdi:	**ikke vurdert**

Markedsverdi

Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.

ikke vurdert

EIENDOMSOPPLYSNINGER

BEFARING

Kunde:	Julie Marie Hjelde. Tlf. 47255596
Tilstede:	Befaring, dato: 12.07.2021. - Jon Rudi. Tlf. 911 02 549 - Julie Marie Hjelde. - Jonas Rudi.

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendomsdata	
Eiend.betegnelse:	Boligeiendom
Hjemmelsovergang:	2020 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 400 000

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3437 SEL Gnr: 313 Bnr: 24
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 546 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Julie Marie Hjelde 1/2 Jim Tho Ulsand 1/2
Adresse:	Sjoavegen 554, 2670 OTTA

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Fremtind Forsikring. Avtalenr: 25111834. Forsikringssum: Kr. 1 853 046. Årlig premie: Kr. 3 927. Opplysninger fremlagt av eier.

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Enebolig



Byggeår: 1960 Kilde: Eier

Anvendelse: Bolig

Uthus 1



Byggeår: Kilde: Ukjent

Anvendelse: Uthus

Uthus 2



Byggeår: Kilde: Ukjent

Anvendelse: Uthus

Garasje



Byggeår: Kilde: Ukjent

Anvendelse: Garasje og stall

AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, 2. utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og takstbransjens retningslinjer legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Benevnelsen P-ROM betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken, og rommet kan derfor være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no

ENEBOLIG

Enebolig, arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
Kjeller						Teknisk rom
Krypekjeller					Kryperom	Kryperom
1. etasje	72	69	3	Gang 1, gang 2, kjøkken, bad, gang 3, stue, 4 soverom	Bod	Gang 1, gang 2, kjøkken, bod, bad, gang 3, stue, 3 soverom
Sum bygning:	**72**	**69**	**3**			

Kjeller er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde, men er tillagt verdi i taksten.

UTHUS 1

Uthus 1, arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	7		7		Bod	
Sum bygning:	**7**	**0**	**7**			

UTHUS 2

Uthus 2, arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			Anvendelse		Kommentar
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom	
1. etasje	15		15		Bod 1, bod 2	Bod 1, bod 2
Sum bygning:	**15**	**0**	**15**			

GARASJE

Garasje, arealer						
Etasje	**Bruksareal BRA m²**			**Anvendelse**		**Kommentar**
	Totalt	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primære rom**	**Sekundære rom**	
1. etasje	60		60		Garasjerom 1, garasjerom 2, stallrom	Garasjerom 1, garasjerom 2, stallrom
Sum bygning:	**60**	**0**	**60**			

ROMFUNKSJONER FOR P-ROM

Denne kontrollen utføres kun når det ikke er fremlagt byggesøkte og godkjente tegninger av boligen, eller når tegningene ikke samsvarer med den faktiske bruken. Kontrollen består i å vurdere takhøyde, dagslysflate og rømningsveier opp mot gjeldende forskriftskrav. Dette gir en indikasjon på hvorvidt rommene er egnet til bruk for varig opphold. Vær imidlertid oppmerksom på at kontrollen ikke er en fullstendig vurdering av om rommene vil bli godkjent ved en eventuell søknad om bruksendring. Det er flere krav for rom til varig opphold, og det kan også variere fra kommune til kommune hva som godkjennes og ikke. NB! For boliger hvor det ble søkt om byggetillatelse før 1.juli 2011 gjelder det noe enklere krav for bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom). Det kreves likevel alltid søknad til kommunen for å få godkjenning. Se www.dibk.no for mer informasjon.

ENEBOLIG

Er det avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (NS 3600 tabell C.1 rad 13)	
Ja ☒ Nei ☐	Følgende rom/etasjer oppfyller ikke kravene til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde i henhold til dagens forskriftskrav? (NS 3600 tabell C.1 rad 13): - Rømningsvei 1. etasje: Åpning i vindu er for liten i forhold til forskriftskrav. Ytterligere undersøkelser anbefales. NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

VEDLEGG

Vedlegg			
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Sider
Egenerklæring	12.07.2021	Vedlagt	4
Grunnbokutskrift	12.07.2021	Vedlagt	2
Situasjonskart	12.07.2021	Vedlagt	1
Tilsynsrapport fra feier.	31.08.2021	Vedlagt	4
Dokumentasjon på avløpsanlegg	07.09.2021	Vedlagt	1

TILSTANDSRAPPORT 3600 AVGRENSNINGER

STRUKTUR, REFERANSENIVÅ OG TILSTANDSGRADER

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggeåret og andre krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0), gitt av NS 3600. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens 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 slik:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik
- 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. TG0 gis normalt kun når bygningsdelen er nyere enn 5 år. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Branntekniske forhold og elektriske installasjoner

Takstmannen/takstingeniøren gir informasjon om branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen (NS 3600 tillegg D og E). Takstmannen/takstingeniøren kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Presiseringer og avvik fra referansenivået i NS 3600

For noen kontrollpunkter har organisasjonene bak Tilstandsrapport 3600, også etter dialog med andre interessenter, funnet det riktig å presisere eller avvike fra referansenivået i NS 3600. I Tilstandsrapport 3600 gjelder dette følgende kontroller:
- Kostnadsvurdering av TG3 tiltak er fjernet som eget punkt i rapporten. Kostnader for TG3 tiltak inngår imidlertid i den generelle elde- og slitasjeposten i teknisk verdifastsetting.
- Manglende dokumentasjon av utførelse gir alene ikke TG2. Det må være påvist tekniske avvik, alderssymptom eller andre risikoforhold for å gi vurdering TG2.
- Ved sjekk av fall mot sluk på våtrom brukes prosjekterte eller preaksepterte ytelser iht. byggteknisk forskrift.
- Ved sjekk av ventilasjon er referansenivået endret til krav ved byggeår.
- Ved sjekk av skjulte anlegg for vann og avløp uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.
- Innfelt belysning (downlights) demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til takstmannen/takstingeniøren kompetanse og risikoen for skade
- Når det ikke er synlig membran og det mangler dokumentasjon, men membranens funksjon synes å være ivaretatt, gjøres en skjønnsmessig vurdering av takstmannen/takstingeniøren.
- Dersom ikke fukt påvises (fuktsøk) i våtrom, rom under terreng og spesialrom, foretas kontroll av fukt i konstruksjonen (etter eiers aksept). For å utføre kontrollen må takstmannen/takstingeniøren ta hull, enten med hullsagbor (ca 73 mm) eller mindre hull (ca 10 mm).
  Når våtrom har synlig og tett membran, og det vurderes å være lite formålstjenlig å ta hull for kontroll av fukt i konstruksjonen, kan det gis bedre tilstandsgrad enn TG2.
- For å unngå ulik tolkning om hvilke forskriftskrav som skal ligge til grunn ved sjekk av rekkverk, er det i takstmannen/takstingeniøren instruks presisert at det er dagens forskrifter som
  skal ligge til grunn for kontrollen.
- Ved sjekk av teknisk anlegg blir ikke stoppekran og stakeluker funksjonsprøvd. Støy på utendørs tekniske anlegg sjekkes for ulyd uten målinger.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Dersom undersøkelser ikke er inkludert i oppdraget vil det fremgå under takstmannen/takstingeniøren egne premisser.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Tilstandsrapport 3600, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser.

BEFARINGEN

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen/takstingeniøren har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapport 3600 er i hovedsak basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert.
- 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.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og i oppforede kjellergulv.

TAKSTMENN/TAKSTINGENIØRER OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Tilstandsrapport 3600. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmannen/takstingeniørene i foretaket holder. Når en takstmannen/takstingeniørene er sertifisert vil takstmannen/takstingeniørene ha rett til å benytte forbundets godkjenningsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for oppdraget. Takstmannen/takstingeniørene skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet, NTF. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se www.takstklagenemnd.no

HOVEDRAPPORT ENEBOLIG

OVERFLATER GENERELT

0.1 Overflater - generelt

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Dersom boligen har rom under terreng er setninger og jordtrykk sjekket, og det er sett etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Dersom boligen har loft er tetthet rundt gjennomføringer sjekket. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Gulv: Gulvbelegg, lakkert gulv, laminat
Vegg: Malt strie, malt panel, malte plater, tapet
Himling: Malte plater.

Vurdering og begrunnelse

Overflatene har slitasje, skader og mangler.

Tiltak

Innvendige overflater er klare for oppussing/utskifting.

VÅTROM

1.1 Bad - 1. etasje

1.1.0 Oppsummering

TG 3

Bad med gulvbelegg, malte plater dels våtromstapet på vegg, malte plater i himling.

Vurdering og begrunnelse

Badet er nedslitt. Indikasjon på fuktighet i konstruksjoner, rødt utslag på fuktindikator.

Tiltak

Full renovering av bad.

KJØKKEN

2.1 Kjøkken - 1. etasje

2.1.4 Avtrekk

TG 2

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering og begrunnelse

Over halvparten av forventet levetid på ventilator er oppbrukt.

Tiltak

Ventilatoren bør skiftes.

2.1.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

TG 1

Punktering mot kald sone er, hvis mulig, sjekket. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

Ventilasjonskanal ut gjennom vegg.

2.1.6 Innredning

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

Innredning med malte fronter. Nedfelt stålkum, laminat benkeplate og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering og begrunnelse

Innredning er slitt og har en del skader. Innredningen er klar forutskifting.

Tiltak

Innredningen bør skiftes.

ANDRE ROM

4.1.4 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

TG 1

Punktering mot kald sone er sjekket, hvis mulig. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

Klaffventil i yttervegg. Ventilasjonskanal ut gjennom stuevegg.

ROM UNDER TERRENG

5.1.3 Konstruksjon

TG 1

Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for ytterligere kontroll (situasjonsavhengig, avklares med kunde). Det er sjekket for skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Konstruksjon og materialers egnethet og risikopotensiale er vurdert.

Natursteinsmur.

5.1.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner

TG 2

Punktering mot kald sone er, hvis mulig, sjekket. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

Ventilasjonsrør.

Vurdering og begrunnelse

• Kjeller: Ventilasjonsrør er tettet.

Tiltak

• Kjeller: Ventilasjonsrør må åpnes.

5.1.6 Spesielle observasjoner

TG 2

Det er sjekket for lukt, sølvkre, edderkopper osv. Fuktinnholdet i organiske materialer er målt. Faren for fuktskader og kondens er vurdert. Ventileringen er vurdert.

Ingen ventilering.

Vurdering og begrunnelse

• Kjeller: Ventilasjonsrør er tettet.

Tiltak

• Kjeller: Ventilasjonsrør må åpnes.

KRYPEROM

Følgende rom er vurdert under dette punktet:

Krypekjeller: Kryperom

6.1.1 Manglende inspeksjon

TG iU

Terrengfall, drenering på utsiden og mulighet for luftgjennomstrømning i ventiler er sjekket.

Krypekjeller: Krypkjeller under huset er uten inspeksjonsmuligheter (kryperom).

Vurdering og begrunnelse
Dette er en risikokonstruksjon

• Kryperom - Krypekjeller: Krypkjeller under huset, er uten inspeksjonsmuligheter.

Tiltak

• Kryperom - Krypekjeller: Det må lages adkomst til krypkjeller for kontroll.

ILDSTED OG SKORSTEINER

9.1.1 Ildsteder og skorsteiner inne i huset

TG 2

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

Mursteinspipe m/sotluke i stue. Vedovn i stue.

Vurdering og begrunnelse

• Enebolig: Mer enn halvparten av forventet brukstid for mursteinspipe er oppbrukt. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tiltak

• Enebolig: Større avstand til brennbart materiale må lages. Overvåk tilstanden jevnlig, påse at pipe og ildsted dokumenteres av fagperson.

INNVENDIGE TRAPPER

10.1.1 Innvendige trapper

TG 2

Det er sjekket om lysåpning i trappeløp, rekkverk/håndløper og balustre (stolper) er i henhold til dagens forskrifter. Funksjonalitet og overflater er sjekket. Det er sjekket om innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn er skadet.

Overflatebehandlet tretrapp ned til kjeller.

Vurdering og begrunnelse

Bratt trapp.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 3

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Kjeller: Avvik ikke målt skiferheller til gulv.
1. etasje: Isolert bjelkelag av tre. Største målte avvik er 12mm i, største målte avvik er 38mm i gang 2.

Vurdering og begrunnelse **TG 3**

• 1. etasje: Målt avvik på over 20mm på kontrollerte steder. Svikt i gulvflate ved belastning i gang.

Tiltak

• 1. etasje: Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader.

TEKNISKE ANLEGG

12.1.1 Avløp og vannrør

TG 2

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket. Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran, stakeluke og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Ved rør-i-rør er samleskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og fôringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Avløpsrør av plast dels soilrør. Vannrør av kobber dels plast. Vannpumpe og trykktank.

Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av røranlegget.

Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

12.1.3 Varmtvannsbereder

TG 2

Alder, plassering, avløp fra sikkerhetsventil og fundament på varmtvannsberederen er sjekket. Det er sjekket for lekkasjer og fuktskjolder.

Varmtvannsbereder 150L fra 1983.

Vurdering og begrunnelse

Bereder er mer enn 20 år.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

12.1.7 Ventilasjon

TG 2

Type anlegg, funksjon og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. I P-rom er avtrekk, ventiler og vinduer sjekket.

Naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg og vindu som kan åpnes. Mekanisk avtrekk i stue.

Vurdering og begrunnelse

Slitte ventiler.

Tiltak

Det bør gjennomføres lokale utbedringer.

12.1.8 Andre VVS-tekniske anlegg(eksempelvis luft/luft varmepumpe) TG 0

Type anlegg og alder er undersøkt. Utstyr er sjekket for synlige skader og støy (ulyd).

Luft/luft varmepumpe.

RADON

14.1.1 Radon TG 2

Radon forekommer først og fremst i kjelleretasjer og 1-3 etasjer over bakken. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke.

Vurdering og begrunnelse

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.

Tiltak

Innhent dokumentasjon fra kommunen, om mulig.

INNVENDIG, ANDRE FORHOLD

15.1.1 Andre forhold innvendig TG 2

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Finerte innerdører av tre.

Vurdering og begrunnelse

Dører tar i karm og gulv.

Tiltak

Dørene bør skiftes ut.

YTTERVEGG

16.1.1 Konstruksjon TG 3

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

Kjellervegger av naturstein.
Vegger i . etasje av bindingsverk med ukjent isolering. Det er åpent ut i hjørne på bod.

Vurdering og begrunnelse

Løs pressening på toppen av ny yttervegg, vann kan komme inn i konstruksjonen, kan føre til skader.
Grunnmur er støt oppover utvendig kledning kan føre til råteskader i konstruksjonene.
Fukt og råteskader i svill ved inngangsparti, kan også føre til skader på tilsluttende konstruksjoner.

Tiltak

Skaden må utbedres. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



Pressening på yttervegg.



Fuktighet i svill.



Åpent ut i hjørne.

16.1.2 Kledning

TG 3

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

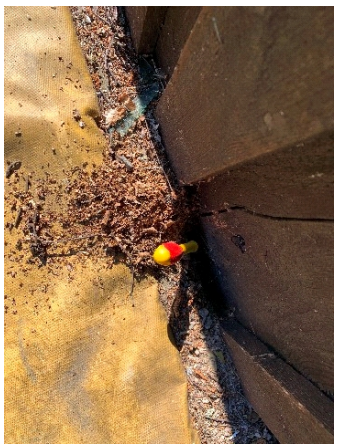
Overflatebehandlet, liggende kledning dels overflatebehandlet, stående kledning.

Vurdering og begrunnelse

Grunnmur er støpt høyere enn kledning. Det er påvist spredte råteskader, dette kan føre til skader på tilsluttende konstruksjoner. Mangelfull avslutning mot gammel vegg.

Tiltak

Skadet kledning må skiftes. Eventuelle skader på tilsluttende konstruksjoner må utbedres.





16.1.3 Vinduer og ytterdører TG 2

Innsettingsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

Vinduer: Isolerglass dels doble glass med utvendig overflatebehandlede karmer og rammer.
Ytterdører: Ytterdør av overflatebehandlet tre m/glass.

Vurdering og begrunnelse

• Vinduer: Slitasje. Det er ikke kontrollert om vinduene inneholder PCB.
• Ytterdører: Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Tiltak

• Vinduer: Ytterligere kontroll må foretas. Lokale utbedringer bør utføres.
• Ytterdører: Det er ikke behov for utbedringstiltak. For å få TG 0 eller TG 1 må døren skiftes.

YTTERTAK

17.1.1 Takkonstruksjon TG iU

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

Saltak, sperrekonstruksjon. Ikke tilgang til loft. Ukjent isolering.

Vurdering og begrunnelse

Ikke tilgang til loft

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking) TG 3

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGiU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

Taket er tekt med skiferstein, stålplater dels papp.

Vurdering og begrunnelse

Skifertekking er lappet med stålplater, har løse steiner. Gradrenne av papp og tekking med stålplater er ikke fagmessig utført. Mangler beslag mot yttervegg.

Tiltak

taktekking må legges om eller skiftes.

17.1.3 Renner nedløp og beslag TG 2

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Takrenner og nedløp av metal.

Vurdering og begrunnelse

Takrenner har skjevheter, åpne skjøter og mangelfulle nedløp.

Tiltak

Skader og mangler må utbedres. Nye takrenner bør monteres.

17.1.4 Utstyr på tak

TG 3

Tilkomst til skorsteinen er sjekket i henhold til forskrifter. Krav til snøfanger er vurdert. Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Takstige.

Vurdering og begrunnelse

Takstige går ikke ned til takfot. Snøfangere er ikke montert.

Tiltak

Takstige må forlenges. Snøfanger må monteres over gangarealer.

17.1.5 Skorsteiner over tak

TG 2

Skorsteinen er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftsmessig høyde er vurdert. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakkeplan etc) er disse forhold skjønnsmessig vurdert.

Mursteinspipe med sokkelbeslag.

Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid for mursteinspipe er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig, påse at pipe og ildsted dokumenteres av fagperson. Det anbefales alltid tilsyn fra feier ved eiendomsoverdragelse.

TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG

19.1.2 Platting/heller/støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

TG 1

Utførelsen er sjekket. Fall fra bygningen, detaljer mot veggen, skjevheter, råte osv. er sjekket.

Heller av skifer ved hovedinngang.

GRUNNMUR, FUNDAMENTER

20.1.1 Byggegrunn

Byggegrunn er angitt, hvis den er kjent.

ukjent

20.1.3 Grunnmur

TG 3

Riss og sprekker er sjekket og årsaken vurdert. Avstivning av grunnmuren er vurdert. Eventuell avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon, er sjekket.

Grunnmur av betong. Eier opplyser at det er ventiler i grunnmur, men at det er fylt jord/grus inntil ventilene.

Vurdering og begrunnelse

Grunnmuren er støpt høyere en ytterveggene, fører til skade på kledning og konstruksjoner. Ventiler i grunnmur må åpnes.

Tiltak

Skaden må utbedres. Ventiler må monteres/åpnes.

20.1.4 Drenering og fuktsikring

TG iU

Funksjonen av drenssystemet og fuktsikringen er vurdert, sett i sammenheng med eventuelle observasjoner fra rom under terreng.

Ukjent fuktsikring. Eier opplyser at det vart lagt ny drenering i 2003/2004.

Vurdering og begrunnelse

Ukjent fuktsikring.

Tiltak

Innhent dokumentasjon på fuktsikring, om mulig.

MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BYGGVERK

21.1.2 Terrengforhold

TG 1

Fall fra bygningen, avrenning av takvann samt eventuelt skrånende terreng inn mot bygningen er sjekket.

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

21.1.3 Vann og avløp (stikkledninger)

TG 2

Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Det er angitt om det er offentlig eller privat vann/avløp. Ved brønnvann: Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Vann fra privat brønn, vannrør av plast.
Avløpsrør av støpejern (soilrør) og plast..

Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsledning skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

21.1.4 Septiktank

TG 2

Alder og materiale er sjekket. Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Avløp til septiktank. Dokumentasjon på godkjent avløpsanlegg er vedlagt.

Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

GEOLOGISKE FORHOLD

22.1.1 Sikker plassering mot skred

TG 0

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område iflg. NVE sine aktsomhetskart for Jord- og Flomskred.

22.1.2 Sikker plassering mot flom

TG 2

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger i flomutsatt område i følge NVE sine kart for flomaktsomhet.

Vurdering og begrunnelse

Eiendommen ligger i flomutsatt område i følge NVE sine kart for flomaktsomhet.

Tiltak

Innhent informasjon fra Sel kommune og NVE om mulig.

ANDRE FORHOLD

23.1.1 Andre forhold utvendig

TG 2

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Eiendommen grenser mot jernbanen.

Vurdering og begrunnelse

Støy og vibrasjon fra jernbanen. Begrenset utnyttelse av eiendommen, på grunn av byggegrense til jernbane.

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG

D.1 Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

D.1 Oppsummering

TG 2

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene 1-13, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell D.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen for sjekkpunktene.

230 volt elektrisk anlegg med automatsikringer og tilhørende installasjon.

Vurdering og begrunnelse

Knust lysbryter og løse ledninger. Gammelt anlegg.

Tiltak

Det elektriske anlegget bør ha utvidet el-kontroll.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? (Oppgi årstall).	Ukjent
2	Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ukjent

3	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja Eier opplyser at det nylig er foretatt utbedringer på anlegget.
4	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	Eier opplyser at det nylig er foretatt utbedringer på anlegget.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.	Nei
6	Forekommer det ofte at sikringene løser ut?	Ukjent.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.	Ukjent.
8.1	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?	
8.2	Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?	Ja Knust deksel på lysbryter.
8.3	Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Ja
9.1	Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?	Nei
9.2	Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?	Nei
9.3	Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?	Nei
9.4	Er kabelinnføringer og hull utettet?	Nei
10	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	
13	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 Det elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll.

FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD

E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

E.1 Oppsummering

TG 0

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene under, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i her.

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

Vurdering og begrunnelse

Branntekniske forhold er i varetatt.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
2	Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Nei
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
4	Er det skader på røykvarslere?	Nei

UTHUS 1

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Fundament av stein, vegger av bindingsverk med stående utvendig kledning. Tek er tekt med skifer.

UTHUS 2

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Fundament av stein, vegger av bindingsverk med stående utvendig kledning. Tek er tekt med skifer.

GARASJE

FRITTSTÅENDE BYGGVERK/TILLEGGSBYGG

21.1.6 Frittstående byggverk/tilleggsbygg (garasje, anneks, bod, naust)

Tilleggsbygg på eiendommen som ikke er tilstandsvurdert.

Fundament av betong, støpt gulv på grunn dels plater Vegger av bindingsverk med stående dels liggende utvendig kledning. Tek er tekt med stålplater.

DOKUMENTASJON

Dokumentasjon				
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	12.07.2021	Ikke vedlagt.	Finnes ikke	
Egenerklæring	12.07.2021	Vedlagt	Fremvist	4
Brukstillat./ferdigatt.	12.07.2021	Ikke fremlagt eller kontrollert	Ikke fremvist	
Grunnbokutskrift	12.07.2021	Vedlagt	Innhentet	2
Målebrev	12.07.2021	Areal fra Eiendomsverdi.no	Ikke fremvist	
Situasjonskart	12.07.2021	Vedlagt	Innhentet	1
Tegninger	12.07.2021	Ikke fremlagt eller kontrollert	Ikke fremvist	
Tilsynsrapport fra feier.	31.08.2021	Vedlagt	Fremvist	4
Dokumentasjon på avløpsanlegg	07.09.2021	Vedlagt	Fremvist	1
Eiendomsverdi.no	12.07.2021	Ikke vedlagt.	Innhentet	
Vedr. dokumentasjon som er fremlagt om elektrisk anlegg: se kapittel 'Informasjon om elektrisk anlegg'.				

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?
☐ Ja ☒ Nei

1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☒ Ja ☐ Nei

1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
☒ Ja ☐ Nei Lagt gulvbelegg, byttet servantskap og dusj (ufaglært)

1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☒ Ja ☐ Nei Se over - 10/2019

2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etjer tilsyn eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei Dårlig pipe over tak - utbedret m/nytt ildsted (godkjent feier)

3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?
☑ Ja ☐ Nei (Ikke nå lenger)

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ☒ Nei (Drenert i 2003/2004)

3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
☐ Ja ☐ Nei

3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☒ Ja ☐ Nei

4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Ja ☐ Nei Skjeve gulv

5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende?
☒ Ja ☐ Nei Mus (ikke nåværende som jeg er kjent med)

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
☒ Ja ☐ Nei Taklekkasje - utbedret

6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☒ Ja ☐ Nei Nye takplater på en del av taket pga. lekkasje

6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Se over. Utført i 7/2020

6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☒ Ja ☐ Nei Egeninnsats

7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
☒ Ja ☐ Nei Har vært

7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☒ Ja ☐ Nei Ja, men rett etter 2000-tallet

7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
Elektriker vår 2021 - nye kurser og utbedring av det ulovlige

7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☒ Nei

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
☐ Tomt
☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
☐ Fritidsbolig
☐ Annet (spesifiser):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
313	24				

Adresse SJOAVEGEN 554
Byggeår
Når kjøpte du boligen
Postnr. 2670
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)
DNB

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn HJELDE
Fornavn JULIE MARIE
Ny adresse SVARSTADJORDET 2 B
E-post julie.hjelde@hotmail.com
Tel. priv.
Postnr. 2619 Sted LILLEHAMMER
Mobil 47255596

SELGER 2

Etternavn ULSAND
Fornavn JIM THO
Ny adresse SVARSTADJORDET 2 B
E-post jim.tho.ulsand@hotmail.com
Tel. priv.
Postnr. 2619 Sted LILLEHAMMER
Mobil 4650 9558

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Huset er angivelig satt opp rundt 1905, og ble etter hvert brukt som togstasjon. Bygd på angivelig rundt 1950-tallet.

Huset har hatt ulike påkostninger/vedlikeholds-arbeid oppgjennom årene ettersom mangler har dukket opp.

Pusset opp enkelt innvendig i 2019.

Et gammelt, men fullt boelig hus som trenger renovering.

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
20/7-2021 Lillehammer	Julie M. Hjelde	Jim Tuo Ulsund

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
X Ja ☐ Nei Utbedret m/ny vannpumpe og tilbakeslagsventil vår 2021

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
X Ja ☐ Nei Nytt avløp vask og oppvaskemaskin kjøkken

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
Utført av Oddmund Lillegård i 2014

8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja X Nei

9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette
☐ Ja X Nei (Men nabovarsel om nytt fjøs på nabogård – medfører ikke endringer)

10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
☐ Ja X Nei

11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
X Ja ☐ Nei

12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
☐ Ja X Nei

12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
X Ja ☐ Nei Men leiekontrakt utgår 09/2021

14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
X Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Første del 1905, del to rundt 1950-tallet bygd

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei Vet ikke, antagelig pga. tidligere togstasjon

15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
X Ja ☐ Nei Tilstandsrapport utarbeides

16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
☐ Ja X Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Ja ☐ Nei

18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husle i e / økte fellesutgifter?
☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Trebet AS
Saksbehandler:	1214511867
Saksreferanse:	JR

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 313, Bruksnummer 24 i 3437 SEL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.07.2021 kl. 07.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.07.2021 kl. 07.19

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2261712-1/200 24.03.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
HJELDE JULIE MARIE
FØDT: 22.07.1999 IDEELL: 1/2
ULSAND JIM THO
FØDT: 11.05.1994 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2000/5321-2/18 14.12.2000 **FORKJØPSRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3437 GNR: 313 BNR: 2

2020/2275862-1/200 27.03.2020 08:14 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/665141-1/200 04.06.2021 10:42 ** MASSETRANSPORT

TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
TIL: SPAREBANK 1 GUDBRANDSDAL
ORG.NR: 937 888 104
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/269561-1/200 04.03.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 800 000
Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

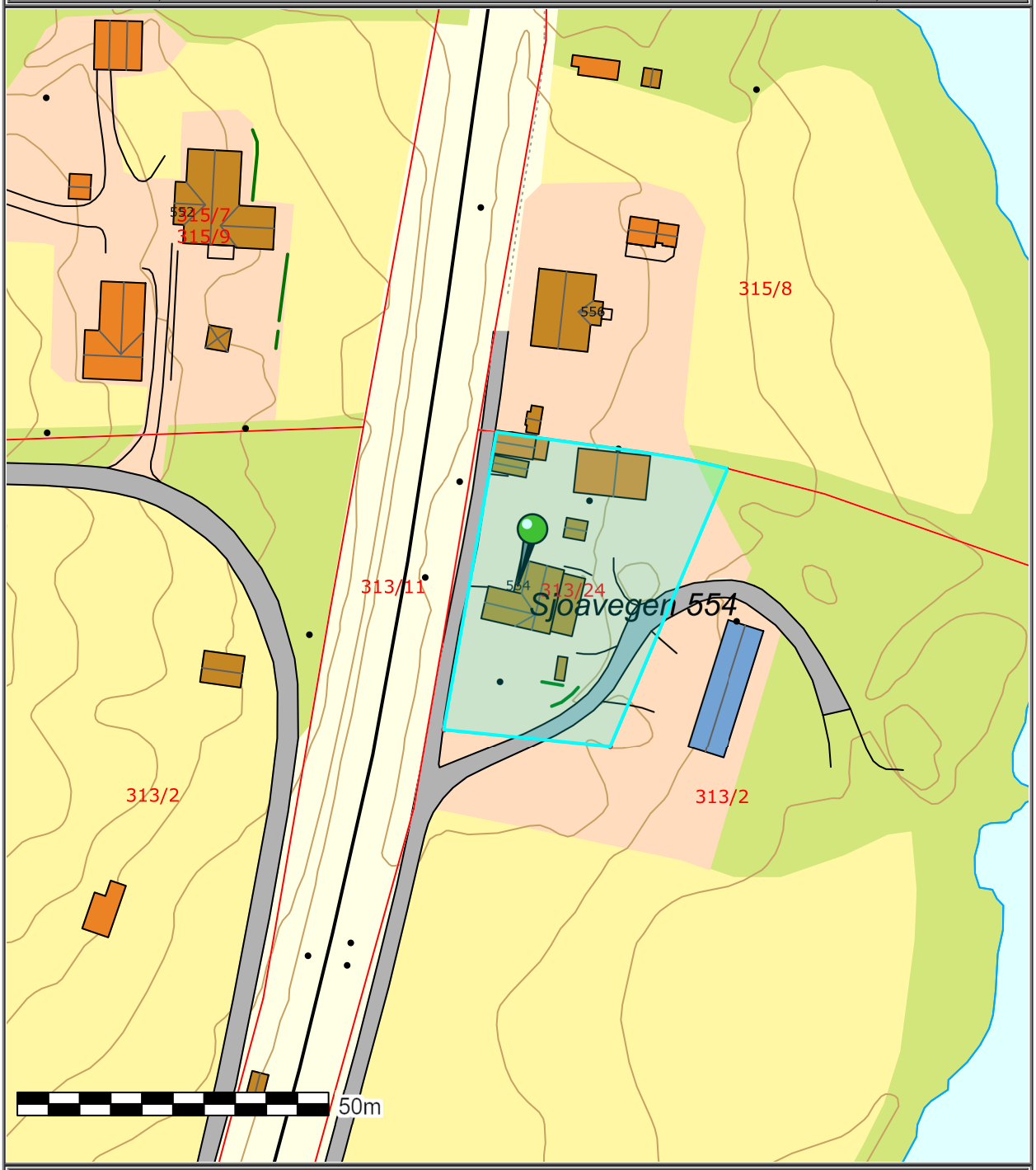
GRUNNDATA

2000/3951-1/18 10.10.2000	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3437 GNR: 313 BNR: 2
2020/64309-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 0517 GNR: 313 BNR: 24

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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 24	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sjoavegen 554, 2670 OTTA			
Hj.haver/Fester:				
SEL KOMMUNE	Dato: 12/7-2021 Sign: JR			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SEL KOMMUNE
Plan og teknisk

Hjelde Tom Reino
Sjoavegen 554
2670 OTTA

Vår dato:	19.11.2019	**Vår referanse:**	2015/825	**Saksbehandler:**
Deres dato:		**Deres referanse:**	Hjelde Tom Reino	Arne Reitan Sæther
				Telefon 47650109

Tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Sjoavegen 554, 2670 OTTA
Gårds- og bruksnr: 313 24 0 0

Sel brann og redningsvesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 19.11.2019 i ovennevnte objekt.
Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr. 20 (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i samsvar med kravene i forskrift om brannforebygging.

Tilstede ved tilsynet:

For eier:	Hjelde Tom Reino
For brannvesenet:	Arne Reitan Sæther

Andre opplysninger:

Fyringsforbud gitt ved forrige feiing, videreføres.

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner:

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

- Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
- Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av

fyringsanlegget skal være sendt
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst

Anmerkning:
Er forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket under tilsynet:
Avvik 1:
Skade på skorstein
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Skorsteinen fremstår i veldig dårlig forfatning, spesielt over tak. Anbefaler rehabilitering.

Avvik 2:
Ildsted for nært ubrennbart materiale
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Avstand til ubrennbart materiale tilfredsstiller ikke min. kravet. Produktinformasjon angir spesifikk krav for angjeldende ildsted.

Avvik 3:
Ildsted for nært brennbart materiale
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Avstand til brennbart materiale tilfredsstiller ikke min. kravet. Produktinformasjon angir spesifikk krav for angjeldende ildsted.

Avvik 4:
Plate på gulv
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Plate på gulv forran ildsted er ikke i samsvar med krav i monteringsanvisningen

Avvik 5:
Åpent røykhull
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Åpent røykhull på skorstein må mures igjen.

Avvik 6:
Røykrør
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Ovnsrør/røykrør til Jøtul 118 er ikke godkjent for vedfyring, men bruk av flytende brensel.

Avvik 7:

Dårlig rotstige
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Rotstige må skiftes eller forbedres.

Avvik 8:
Dårlig takstige
Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §6
Kommentar:
Stiger skal være i stål eller alum.

Anmerkninger
Følgende anmerkninger ble gjort under tilsynet:
Anmerkning 1:
Anbefalt røykprøve/videokontrol (anmerking)

Anbefalt videokontroll/røykprøve. Anbefaler rehabilitering.

Anmerkning 2:
Feil fyring

Mye beksot

Anmerkning 3:
Feil/mangler ved røykvarsler

Huset er uten røykvarsler! Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Anmerkning 4:
Feil/mangler ved slokkemateriell

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom: a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til Sel brann og redningsvesen innen 24.12.2019.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Arne Reitan Sæther som kan treffes på 47650109 alternativ arne.saether@sel.kommune.no.

Med hilsen
Sel brann og redningsvesen

Arne Reitan Sæther
Feiersvenn

SEL KOMMUNE
Plan og teknisk

Hjelde Tom Reino
Sjoavegen 554
2670 OTTA

Vår dato:	17.12.2019	**Vår referanse:**	2015/825	**Saksbehandler:**
Deres dato:		**Deres referanse:**	Hjelde Tom Reino	Arne Reitan Sæther Telefon 47650109

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport/opphevelse av fyringsforbud
Tilsynsadresse: Sjoavegen 554, 2670 OTTA
Gårds- og bruksnr: 313 24 0 0

Sel brann og redningsvesen har den 17.12.2019 mottatt skriftlig tilbakemelding på oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport etter tilsyn den 19.11.2019.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme og det forutsettes at avviket lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.

Feiervesenet anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet. Neste tilsyn forventes avholdt innen 19.11.2020.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Arne Reitan Sæther som kan treffes på 47650109 alternativ arne.saether@sel.kommune.no.

Med hilsen
Sel brann og redningsvesen

Arne Reitan Sæther
Feiersvenn

Fra: julie hjelde
Til: takst@trebet.no
Emne: Fwd: Godkjent anlegg
Dato: tirsdag 7. september 2021 22:05:35
Vedlegg: image001.png

Hei!

Her er bekreftelsen på godkjent septik. Vi tar oss ikke tid til å fikse større plate under ovn, så da skal jeg ha gjort mitt :-)

Videresendt melding:

> **Fra:** Post Gudbrandsdalen Miljø AS <post@gmiljo.no>
> **Dato:** 7. september 2021 kl. 13:00:53 CEST
> **Til:** julie.hjelde@hotmail.com
> **Emne: Godkjent anlegg**
>
> Hei Julie!
>
> Vurdering av slamanlegg 888, tanktype: Slamavskiller, volum: 4 m3, Eiendom Gnr/Bnr: 313/24
>
> Etter å ha sett gjennom historikken for slamanlegget registrert på eiendom Gnr. 313 Bnr. 24 kan vi bekrefte at dette anlegget er godkjent.
> Fra første registrerte tømming i 2001 til sist registrerte tømming i 2020 har det ikke forekommet noen avvik.
> Anlegget har også hatt en regelmessig tømmefrekvens på annethvert år, med en ekstratømming i 2011.
>
> Med vennlig hilsen
>
> **Anna Kleiven**
> Administrasjonsmedarbeider
> 93 43 90 86
>
> GUDBRANDSDAL MILJØ VA 365

MÅLEBREVKART

Gnr.	Bnr.	Festenr.
313	24	

Representasjonspunkt
N 415479,4 Ø 60944,3

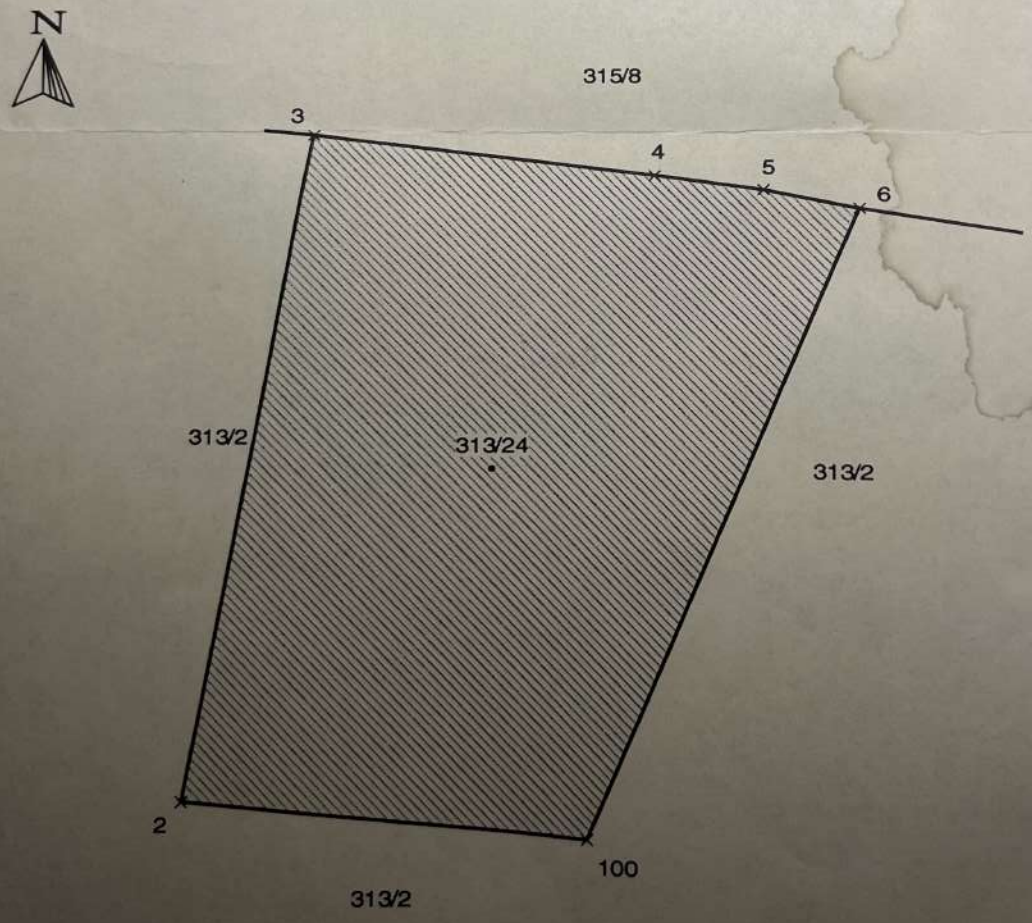
Kartblad	X	Landsnett
NGO II BX087-1-29		

Målestokk	Areal
1 : 500	1547,4 m²

J.nr.
41/1999

Målebrev nr.
122/2003

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
100	415453,52	60950,70	26,90		Offentlig grensemerke i jord
2	415455,97	60923,90	48,58		Offentlig grensemerke i jord
3	415503,88	60931,94	23,53		Offentlig grensemerke i jord
4	415500,89	60955,27	7,52		Gjerdestolpe
5	415499,77	60962,71	6,60		Gjerdestolpe
6	415498,37	60969,15	48,51		Gjerdestolpe



21:48 ons. 24. sep.
kart.regiondata.no
82 %

Sel Kommune

Standard kart
Arealplaner

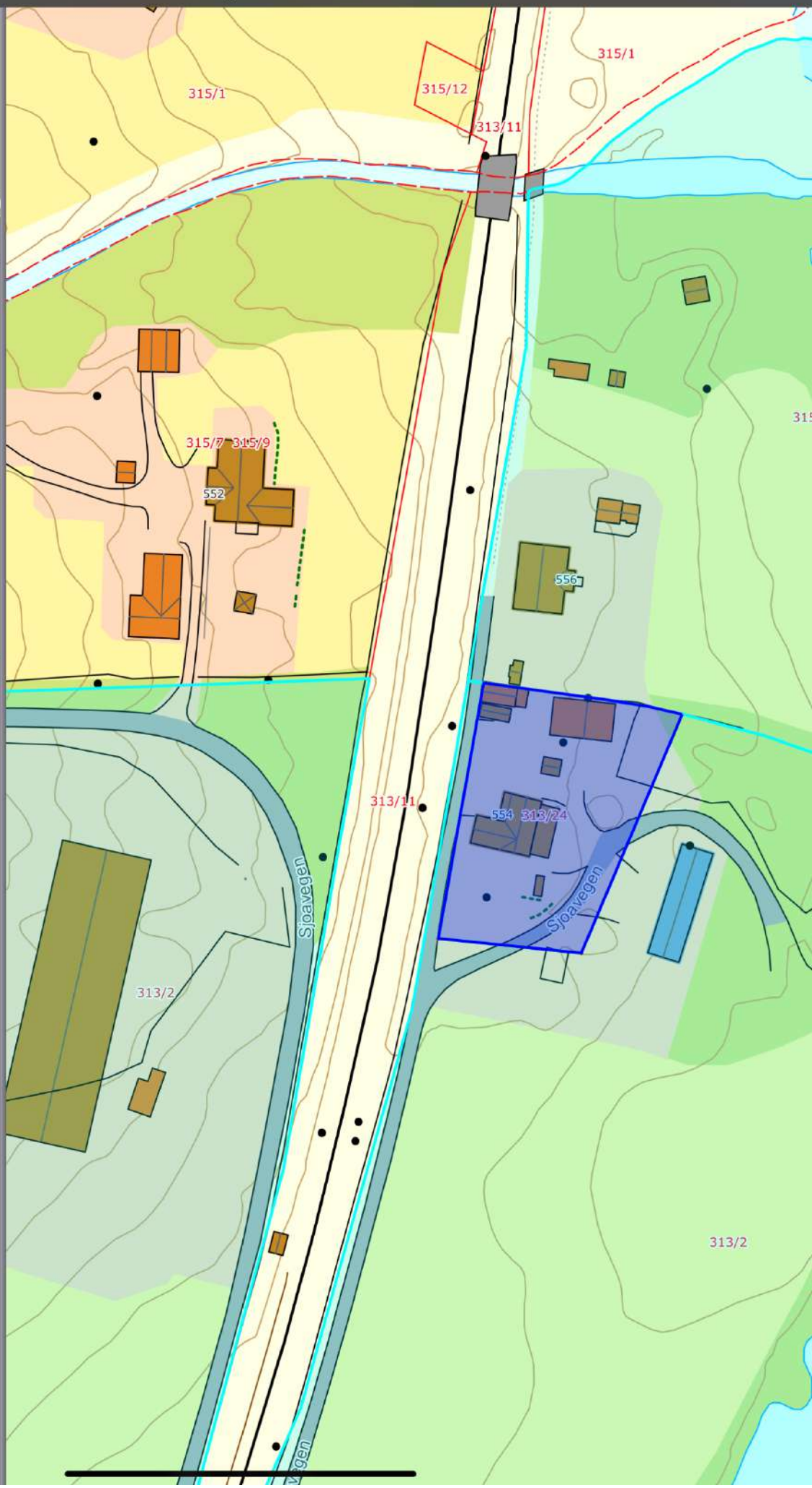
Velg karttype

Utskrift | Lagre | Tøm | Utvalg | Lukk

- **313/24 (Hovedeiendom)**
  - Adresser
    - Sjoavegen 554
      2670 OTTA
  - Eiere

Generér ny liste eller klikk på eiendommer i kartet for å legge til listen:

- **313/2** X
  - Adresser
    - Sjoavegen 558
      2670 OTTA
    - Sjoavegen 560
      2670 OTTA
  - Eiere
- **315/8** X
  - Adresser
    - Sjoavegen 556
      2670 OTTA
  - Eiere



Til skjøtets pkt. 6 særskilte avtaler

- som tinglyses:

1. Den som til enhver tid er hjemmelshaver til hovedbruket/gardsbruket Gammel-Sandbu, gnr. 313, bnr. 2 i Sel, har forkjøpsrett til markedsverdi til fraskilt boligeiendom Stoppestedet, gnr. 313, bnr. 24 i Sel.
2. Stoppestedet 313/24 i Sel gis adkomstrett over hovedbruket 313/2 etter eksisterende veitrasè fra sagbruket sørover langs jernbanelinjen på østsiden av denne til foreliggende planovergang og videre, først nordover gardsveien på vestsiden av jernbanelinjen, og deretter vestover til fylkesveien, mot at denne bærer sin del av vedlikeholdsansvaret, herunder evt. utgifter til utbedring. All ferdsel over jernbanen - dens kjørevei, jfr. jernbaneloven av 11.06.1993 nr. 100 § 3, 1. ledd, litra a - skjer på eget ansvar.
3. Til Stoppestedet 313/24 følger rett til å benytte areal av tilstøtende grunn på eiendommen Gammel-Sandbu 313/2 i den utstrekning det er nødvendig for å få anlagt en godkjent infiltrasjonsgrøft ved oppføring av nytt bolighus på 313/24. Den nærmere beliggenhet av infiltrasjonsgrøftens plassering skal avtales mellom partene, og anlegges til minst mulig ulempe for både nåværende og mulig fremtidig virksomhet på 313/2.
4. Det areal som fradeles 313/2 til 313/24 skal være på opp til ca. 1,5 da med hensiktsmessig arrondering innenfor eksisterende veisystem, slik at hverken veien langs jernbanelinjen eller vei til sagbruket blir liggende innenfor den fradelte parsell.

- som ikke tinglyses:

1. Kjøpers bankforbindelse Kreditkassen, Otta besørger skjøtet tinglyst sammen med kjøpers pantobligasjon, og overleverer det tinglyste skjøtet til kjøper mot utbetaling av kjøpesummen til selger.
2. I tillegg til kjøpesummen stor kr 200.000,- skal kjøper betale utgiftene til tinglysing av skjøtet.
3. Kjøper leier for tiden den aktuelle eiendom. Partene avregner leien og evt. kommunale avgifter pro & contra mot kjøpers overtagelse av eiendommen/oppgjør av kjøpesummen.
4. Hvis kjøper ikke får de nødvendige tillatelser til oppføring av nytt bolighus med utslippstillatelse på 313/24, er partene enige om at 313/24 tilbakeskjøtes selger mot at kjøper får refundert kjøpesummen stor kr 200.000,-. Selger/Aud Sandbu betaler tinglysingsutgiftene ved evt. tilbakeskjøting.

****

Ovenstående vilkår aksepteres av kjøper.

Otta, den 22.11.2000

Tom Reino Hjelde

Tom Reino Hjelde

TINGLYST
14 DES. 2000
SORENSKRIVAREN I
NORD-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR.: 5321

L. Bamlmo e.f

Fra: Post Gudbrandsdalen Miljø AS <post@gmiljo.no>
Dato: 7. september 2021 kl. 13:00:53 CEST
Til: julie.hjelde@hotmail.com
Emne: Godkjent anlegg

Hei Julie!

Vurdering av slamanlegg 888, tanktype: Slamavskiller, volum: 4 m3, Eiendom Gnr/Bnr: 313/24

Etter å ha sett gjennom historikken for slamanlegget registrert på eiendom Gnr. 313 Bnr. 24 kan vi bekrefte at det anlegget er godkjent.
Fra første registrerte tømming i 2001 til sist registrerte tømming i 2020 har det ikke forekommet noen avvik.
Anlegget har også hatt en regelmessig tømmefrekvens på annethvert år, med en ekstratømming i 2011.

Med vennlig hilsen

Anna Kleiven
Administrasjonsmedarbeider
93 43 90 86

GUDBRANDSDAL MILJØ VA 365

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.