Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES



PROPR.NO

Selger
Trine Sørbu
95552466

Prisantydning
1 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3453 Gnr. 34 Bnr. 141

Enebolig med restaureringbehov i barnevennlige omgivelser

PRISANTYDNING
kr 1 750 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 686 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
171kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
16kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 672kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1972



Velkommen til Nyhagevegen 14!



Kjøkken i 1. etg



Kjøkken i 1. etg



Bad i 1. etg. Opplegg for vaskemaskin



Stue i 1. etg



Hovedsoverom i 1. etg



Hovedsoverom i 1. etg



Soverom 2 i 1. etg



Soverom 3 i 1. etg



Kjøkken i kjeller



Stue i kjeller



Stue i kjeller



Bad i kjeller



Soverom i kjeller



Fasade



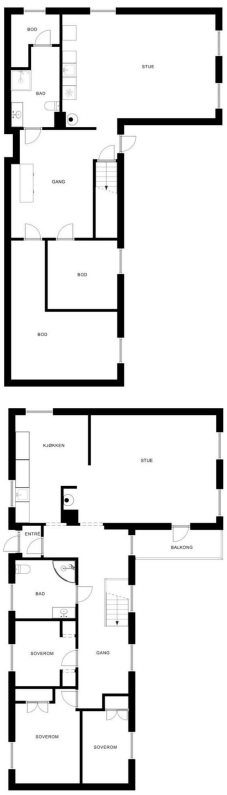
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

1. etg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Kjeller



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

Om boligen

Enebolig i Vakre Volbu med et enormt potensiale! Her er det muligheter for å få satt ditt personlige preg på hus og eiendom for å få det akkurat sånn du vil ha det.

Du trenger ikke engang å bake for å ha "noko attått kaffen" med denne fjordutsikten her, mens ungene løper rundt på plenen.

Beliggenhet

Kort vei til bussholdeplass, grendahus, kirke og turmuligheter. Barnevennlig nabolag.

Annet

Det blir satt opp offentlige visninger. Ved ønske om private visninger, ta gjerne kontakt! Det er lettere å nå meg på sms, så svarer jeg når jeg kan.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
43 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

61 740 kr (Omkostninger totalt)

---

1 811 740 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
Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 34, bnr. 141

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 28.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12121-1437 **Eiendomsverdi ref nr:** CT6616

Autorisert foretak: TAKST INNLANDET AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Jonny Kalstad

TAKST INNLANDET

D
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst- Innlandet har lang erfaring med kontroll og inspeksjon av eiendommer. Vi utfører de fleste tjenester innen bygg og eiendom.
Takst- Innlandet leverer komplette tjenester innenfor takst, eiendomsforvaltning og utvikling:

-Verdivurdering og verditaksering
-Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
-Boligkjøper bistand og rådgivning
-Vedlikeholdsplaner
-Konsekvensvurderinger
-Forhåndsvurdering /forhåndstakst)
-Tomtevurdering
-Uavhengig kontroll
-Byggeledelse
-Prosjektledelse



Rapportansvarlig

Ole-Jonny Kalstad

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-innlandet.no

909 50 003

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i den vakre og populære bygda Volbu, i Øystre Slidre kommune.
Fin utsikt mot Volbufjorden og dalføret.
Gunstig beliggenhet med tanke på avstand til Fagernes, Beitostølen og Vestre Slidre.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig i 1 etasje med underetasje. Byggeår 1972.
Fundamentert på grunnmur i
betongmur. Yttervegger oppført i murt ytongblokk, hvor alle utvendige overflater som er pusset - senere utført og tilført stående kledning med liggende kledning i mønet, fra byggeår.
Ene gavl
vegg uten utforing, opprinnelig puss.
Mønet takkonstruksjon med forskjøvet møne, tekket med malte bølgeblikk plater. Terrasse med takoverbygg utenfor stue.

BEBYGGELSEN:
Bolig med boligareal på 171 m² over ett plan og med underetasje.
Terrasse utenfor stue .
Uthus/carport med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1972.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av ved/strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent/skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 672,00 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og noe beplantning. Grus på gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er malte bølgeblikkplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Yttervegger oppført i murt ytongblokk, hvor alle utvendige overflater er pusset - senere utført og tilført stående kledning, med liggende kledning i mønet, fra byggeår. Ene gavlvegg uten utforing, opprinnelig puss.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malt teak hovedytterdør med glass i dør, malt hovedytterdør med glass til underetasje og malt balkongdør i tre med isolerglass.

Terrasse utenfor stue, 4 m2, med takoverbygg. Utkraget balkongdekke, påført bjelkelag med tregulv.
Betongplate med ett trinn ned til bakkenivå til hovedinngang.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater: gulv av laminat og belegg.
Innvendig overflater: veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille mellom 1. etg. og underetasje er bygget opp med prefabrikerte dekkeelementer, hvor dette ligger fritt oppspent til murkrone, som en selvbærende konstruksjon.

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue i 1. etasje og stue/kjøkken i underetasje.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i hjørne i stua. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32 %.

Boligen har tretrapp med belegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med glass i noen dører.
Furu fullingsdører. Finerplate til dør til trapperom.

Plassbygde garderobeskap på soverom og i hall i 1. etasje

VÅTROM Gå til side

1. etasje. Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med varmekabler, fliser på gulv og vegg.
Frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, Innredning med nedfelt vask. Vann og avløpsuttak for vaskemaskin, samt avsatt plass til tørketrommel.
Sluk i gulv under kabinett og ett sikringssluk forøvrig.
Rommet er avventilert via bryterstyrt elektrisk vifte.

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk. Det er ikke riktig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm. Fare for lekkasje, vann renner ut i naborom.
Badet er ikke utført av fagkyndige. Tilstandsgrad fra overnevnte punkter.
Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Underetasje. Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med varmekabler og fliser. Trepaneler på vegg.
Frittstående dusjkabinett. Gulvmontert vannklosett. Innredning med nedfelt servant.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Ikke montert sokkelflis, ikke godkjent fall på gulvet. Rommet er ikke utført av fagkyndige.
Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 1, etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent/skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer i hall i begge etasjer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår. Det er ikke gjort endringer på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstingeniør ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Opplyst lagt ny drenering i 2005. Utvendig isolert med platonplast som fuktsikring.

Bygningen har betonggrunnmur.
Vegger i armert betong med ytongplank som innvendig forskaling.
Dels noe utvendig etterisolering av vegger på deler av bygget.

Flat/skrånende tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.
Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold. Røykvarslere og brannslukker var tilstede på befaringstidspunktet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m²
Totalpris	1 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

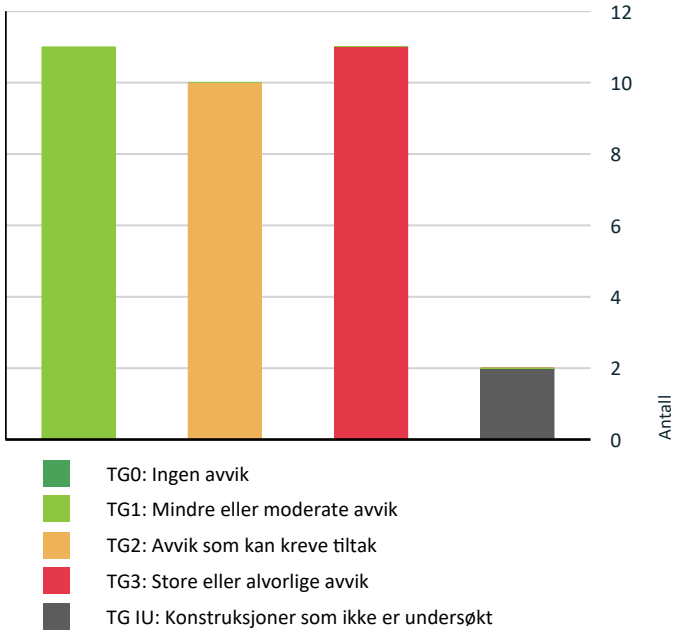
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

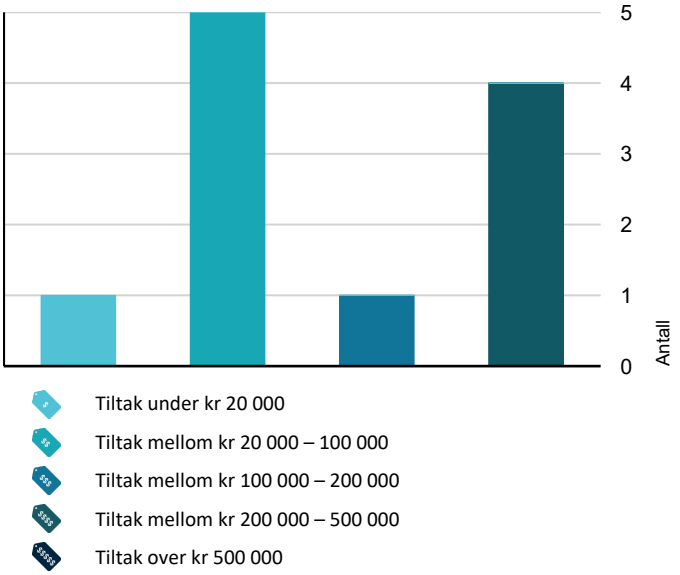
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniør tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

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
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Det er avvik i rømningsveier.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår/oppbyggingsår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det kunne være noe potensiale for besparelser i energibruken.

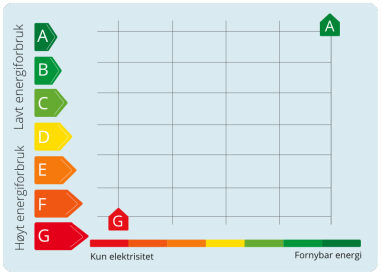
Vi i Takst Innlandet AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

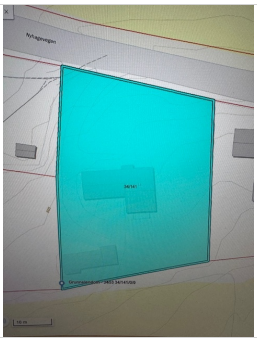
En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Situasjonskart over eiendommen.
Byggeår er antatt.

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

Vedlikehold
Bygningen er preget av tidens tann og har betydelig oppgraderingsbehov. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal
forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets
vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er malte bølgeblikkplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er avvik:

Det er ikke montert undertak. Stedvis spikerhull i plater etter spiker som er løsnet etter snøras fra taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør montert undertak og nytt yttertak

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikke undertak, fuktmerker på lekter og taksperrer



Ikke undertak, fuktmerker på lekter og taksperrer

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i murt ytongblokk, hvor alle utvendige overflater er pusset - senere utforet og tilført stående kledning, med liggende kledning i mønet, fra byggeår. Ene gavlvegg uten utforing, opprinnelig puss.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er ikke skråkappet nederst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.



TG 2 Vinduer

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ikke glippe mellom beslag og omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kappe belistning slik at det er 5 mm åpning ned til beslag.



Ikke vannbrett over vindu



Ikke glippe mellom beslag og omramming

TG 3 Vinduer - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er bare et enkelt glass i ene vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

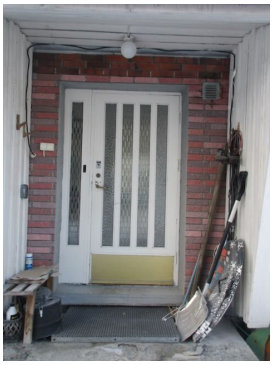
Bygningen har malt teak hovedytterdør med glass i dør, malt hovedytterdør med glass til underetasje og malt balkongdør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.



Ytterdør 1. etasje



Ytterdør underetasje

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue, 4 m2, med takoverbygg. Utkraget balkongdekke, påforet bjelkelag med tregulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongplate med ett trinn ned til bakkenivå til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater: gulv av laminat og belegg.
Innvendig overflater: veggene har malt trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

TG 3 Overflater - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige tak har himlingsplater rundt pipa i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Vann lekkasje rundt pipa i hall og stue

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedre lekkasjen rundt pipa med nye himlingsplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Le

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mellom 1. etg. og underetasje er bygget opp med prefabrikerte dekkeelementer, hvor dette ligger fritt oppspent til murkrone, som en selvbærende konstruksjon.

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.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue i 1. etasje og stue/kjøkken i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Sprekk i pipe og brannmur i stue i 1. etasje. På loftet er pipa murt opp av murstein og siporek. Ovn i stue i underetasje, her er ovnstut for langt inn i pipa.

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe på loftet, murstein, siporex



Sprekk i pipe og brannmur i stue i 1. etasje.



Feieluke på bad/vaskerom i underetasje

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i hjørne i stua. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32 %.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Tilstandsrapport

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt målt i hjørne på stue



Fukt målt på vegg teknisk rom



Fukt målt på gulv i bod

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp med belegg.

Vurdering av avvik:

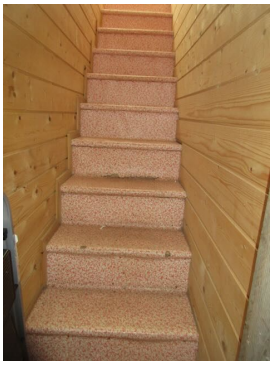
• Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak

• Trappen må påregnes skiftes ut.

Skader på gulvbelegg. Rekkverk rundt trapp i 1. etasje er ikke ferdigstilt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med glass i noen dører. Furu fullingsdører. Finerplate til dør til trapperom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygde garderobeskap på soverom og i hall i 1. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med varmekabler, fliser på gulv og vegg.
Frittstående dusjkabinett, gulvmontert vannklosett, Innredning med nedfelt vask. Vann og avløpsuttak for vaskemaskin, samt avsatt plass til tørketrommel.
Sluk i gulv under kabinett og ett sikringssluk forøvrig.
Rommet er avventilert via bryterstyrt elektrisk vifte.

Gulvet har ikke godkjent fall til sluk. Det er ikke riktig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm. Fare for lekkasje, vann renner ut i naborom. Badet er ikke utført av fagkyndige. Tilstandsgrad fra overnevnte punkter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikke godkjent løsning rundt vannrør



Ikke godkjent løsning ved dør inn til rommet

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med varmekabler og fliser. Trepaneler på vegg.
Frittstående dusjkabinett. Gulvmontert vannklosett. Innredning med nedfelt servant.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Ikke montert sokkelflis, ikke godkjent fall på gulvet. Rommet er ikke utført av fagkyndige.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

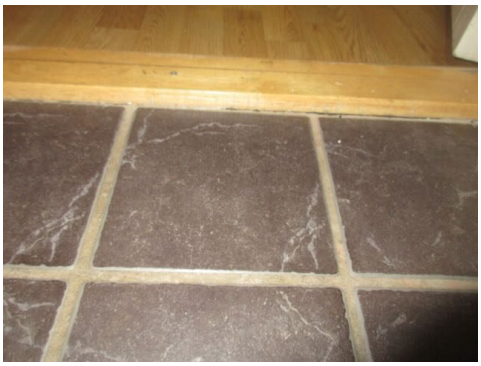
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikke montert sokkelflis rundt vegger



Ikke godkjent løsning ved dør til rommet

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 **Varmesentral**

Beskrivelse
Det er installert varmepumpe luft til luft i stue i 1, etasje.

TG 2 **Varmtvannstank**

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent/skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer i hall i begge etasjer.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår. Det er ikke gjort endringer på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmegang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstingeniør ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Lokalt observert ødelagt kontakt i hall. Lokal utbedring anbefales.
På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegger i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befaring og det er ikke foretatt målinger.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opplyst lagt ny drenering i 2005. Utvendig isolert med platonplast som fuktsikring.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Ikke montert topplist og platonplasten.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Vegger i armert betong med ytongplank som innvendig forskaling.
Dels noe utvendig etterisolering av vegger på deler av bygget.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Murpuss har delvis løsnet på etterisolerte plater.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.





TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³ , bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig. Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold. Røykvarslere og brannslukker var tilstede på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Ikke godkjent rømningsvindu på soverom i underetasje

Bygninger på eiendommen

Uthus/carport



Anvendelse

Byggeår
1972

Kommentar
Opplyst i tidligere takst

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
Uthus/carport er fundamentert på blokker. Vegger i bindingsverks konstruksjon, liggende kledning. Skråtak i trekonstruksjoner tekket med metallplater. Ytterdørerer med malt panel. Bygget bærer preg av sin alder og etterslep på vedlikehold. Bygget er kondemnabelt.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht. Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m²/171 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Hall m/trapp, 2 Stue/kjøkken, Bad, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Bod

Andre bygg: Uthus/carport
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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 2 800 000

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	**1 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 750 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takst Innlandet AS sine interne verktøy.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nyhagevegen 3 ,2940 HEGGENES 114 m²	1916	3 sov	22-05-2019	2 100 000	**2 100 000**		2 100 000	**18 421**
2	Nyhagevegen 186 ,2940 HEGGENES 110 m²	1982	3 sov	02-02-2025	2 200 000	**2 000 000**		2 000 000	**18 182**
3	Furustubben 1 ,2943 ROGNE 142 m²	1971	3 sov	22-02-2022	2 250 000	**2 280 000**		2 280 000	**16 056**
4	Onstadlie 11 ,2943 ROGNE 184 m²	1981	4 sov	16-07-2024	2 850 000	**2 780 000**		2 780 000	**12 930**
5	Skogsvegen 4 ,2943 ROGNE 184 m²	1974	3 sov	16-12-2024	2 700 000	**2 300 000**		2 300 000	**12 500**
6	Brattbakkin 13 ,2943 ROGNE 171 m²	1976	3 sov	22-01-2025	2 700 000	**2 570 000**		2 570 000	**11 030**
7	Vestsidevegen 553 ,2943 ROGNE 161 m²	1979	4 sov	15-06-2020	1 850 000	**1 700 000**		1 700 000	**10 559**
8	Skatrudvegen 8 ,2940 HEGGENES 131 m²	1936	3 sov	13-12-2020	600 000	**730 000**		730 000	**5 573**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.		14 686
Forsikring, estimert	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**22 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 300 000**

Uthus/carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Uthus/carport	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 300 000**

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.		400 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Kommentar
Stor tomt med flott utsikt og gode solforhold-

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

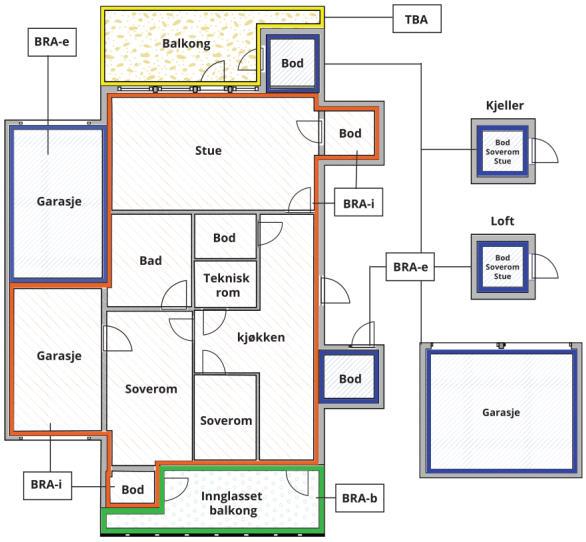
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	97			97	4
Underetasje	74			74	
SUM	**171**				**4**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, teknisk rom, soverom, bod		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 2,37- 2,40 m.
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 2,19- 2,36 m
.
Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet ihht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940.2025, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/carport

	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		Bod, bod 2	

Kommentar

Carport på 18 m2. Carport på 16 m2. Inngår ikke i bruksarealet.

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2025 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Trine Sørbu Andresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	34	141		0	1672 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nyhagevegen 14

Hjemmelshaver
Andresen Trine Sørbu

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i den vakre og populære bygda Volbu i Øystre Slidre kommune.
Fin utsikt mot Volbufjorden og dalføret.
Gunstig beliggenhet med tanke på avstand fra Fagernes, Beitostølen og Vestre Slidre.
Turmulighetene er mange i bygda og i området. Kommunen har laget en sti- og løypeplan for sykkel, fottur og ski. Volbu har egen lysløype med forskjellige runde muligheter. Volbu rundt, Løkjishøvda og Kvithøvd er fine turmål, sistnevnte ligger på 1001 moh. og har flott utsikt langt inn i Jotunheimen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel

Om tomten

Eiet tomt på 1 672,00 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og noe beplantning. Grus på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	83159310	Fullverdi		10 211

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	23.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	16.04.2019		Gjennomgått	15	Nei
Situasjonskart	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	23.03.2026		Gjennomgått	5	Nei

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CT6616

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

Energiattest



Adresse **Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273958**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158228653**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **141**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **161,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **268,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 173 kWh**



Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES

Detaljering

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

Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Egenerklæring

Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES

16 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nyhagevegen 14	Nyhagevegen 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

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.

Flytta inn i boligen sommeren/høsten 2019. Bodde der frem til sommeren 2023. Bodde en person i kjelleren fra høsten 2023. Hele huset har stått tomt siden årsskiftet 2025-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Andresen, Trine Sørbu

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Av det jeg har sett, lekker det inn rundt pipa. Fra loftet ser man ut gjennom spikerhull i takplatene pga manglende undertak. Fuktskader på takstolene i takkonstruksjonen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det virker som vannet "står" under gulvet i kjelleren. Merker det spesielt hvis det regner mye. Mulig pga for dårlig drenering og mangelfull grunnmurspapp.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ingen endringer gjort i mitt eie. Les tilstandsrapport, ifht pipe. Kort sagt, så ser den ut som et lappeteppe. Mangler pipehatt. Fyringsforbud i ovn i kjeller.

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?

Maur og andre insekter i kjelleren.

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

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

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

Arbeid gjort av tidligere eier(e) finnes det ikke dokumentasjon på. Det er derfor usikkert om det faktisk er gjort av fagfolk.

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.

Ikke i mitt eie, men forrige eier. Det finnes f.eks ikke dokumentasjon på at røropplegg i huset, og badet i kjelleren, er gjort av fagpersoner.

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 79703751

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trine Sørbu	**2026-04-16**

Identification

Trine Sørbu

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Trine Sørbu	16/04-2026 21:27:24	BankID OIDC High

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.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 141 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.04.2026 kl. 17.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.04.2026 kl. 17.03

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/794391-1/200 08.07.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 952 611
Omsetningstype: Skifteoppgjør
ANDRESEN TRINE SØRBU
FØDT: 24.08.1992

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:

2019/1064260-1/200 11.09.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

GRUNNDATA

2015/87393-1/200 30.01.2015 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 34 BNR: 1

2015/87393-2/200 30.01.2015 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
Utgått festenr:
KNR: 0544 GNR: 34 BNR: 1 FNR: 47

2020/1359123-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 34 BNR: 141

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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 141 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	07.04.2026 kl. 17.20
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	07.04.2026 kl. 17.18

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/794391-1/200 08.07.2025 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 952 611
Omsetningstype: Skifteoppgjør
ANDRESEN TRINE SØRBU
FØDT: 24.08.1992

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:

2019/1064260-1/200 11.09.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

GRUNNDATA

2015/87393-1/200 30.01.2015 **FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 34 BNR: 1

2015/87393-2/200 30.01.2015 **OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER**
Utgått festenr:
KNR: 0544 GNR: 34 BNR: 1 FNR: 47

2020/1359123-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 34 BNR: 141

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

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk 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. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 141	**Kommune:**	3453	Øystre Slidre
Adresse:				
Veiadresse:	Nyhagevegen 14, gatenr 1091 2940 Heggenes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	202 1	Volbu vest Øystre Slidre
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	3100503	Volbu

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.01.2015	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 672,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.06.2022	Avgiver	3453/34/1	-1 141,0
	Matrikkelført:	13.06.2022	Berørt	3453/34/96	0,0
			Berørt	3453/34/97	0,0
			Berørt	3453/34/119	0,0
			Berørt	3453/34/141	0,0
			Berørt	3453/36/8	0,0
			Tidligere festegrunn	3453/34/1/115	0,0
			Mottaker	3453/34/199	1 141,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3453/34/141	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.01.2015	Avgiver	3453/34/1	-1 672,0
	Matrikkelført:	28.01.2015	Berørt	3453/34/1/115	0,0
			Berørt	3453/34/96	0,0
			Berørt	3453/34/138	0,0
			Berørt	3453/36/8	0,0
			Berørt	3453/62/5	0,0
			Tidligere festegrunn	0544/34/1/47	0,0
			Mottaker	3453/34/141	1 672,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nyhagevegen 14	Bolig	178,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	120,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	178,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	178,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	158228653			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		86,0		86,0			
H01	1	92,0		92,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	65,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	61,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	61,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	158284324			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			61,0	61,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



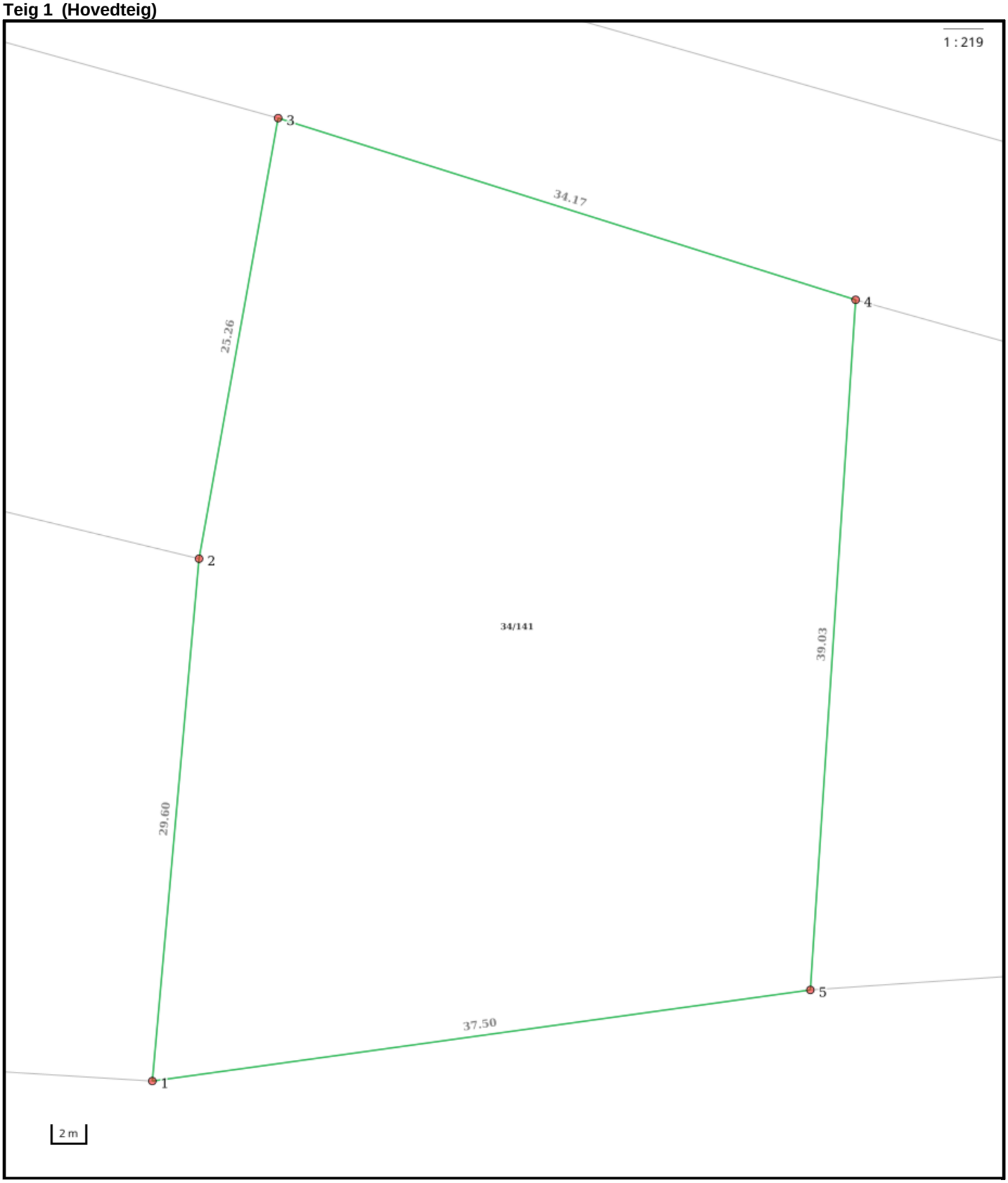
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 672,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 776 116,29	503 387,76	29,60m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 776 145,89	503 387,69	25,26m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 776 171,06	503 389,85	34,17m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 776 163,84	503 423,25	39,03m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 776 124,82	503 424,28	37,50m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Kommune: 3453 Øystre Slidre
Eiendom: 3453/34/141/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

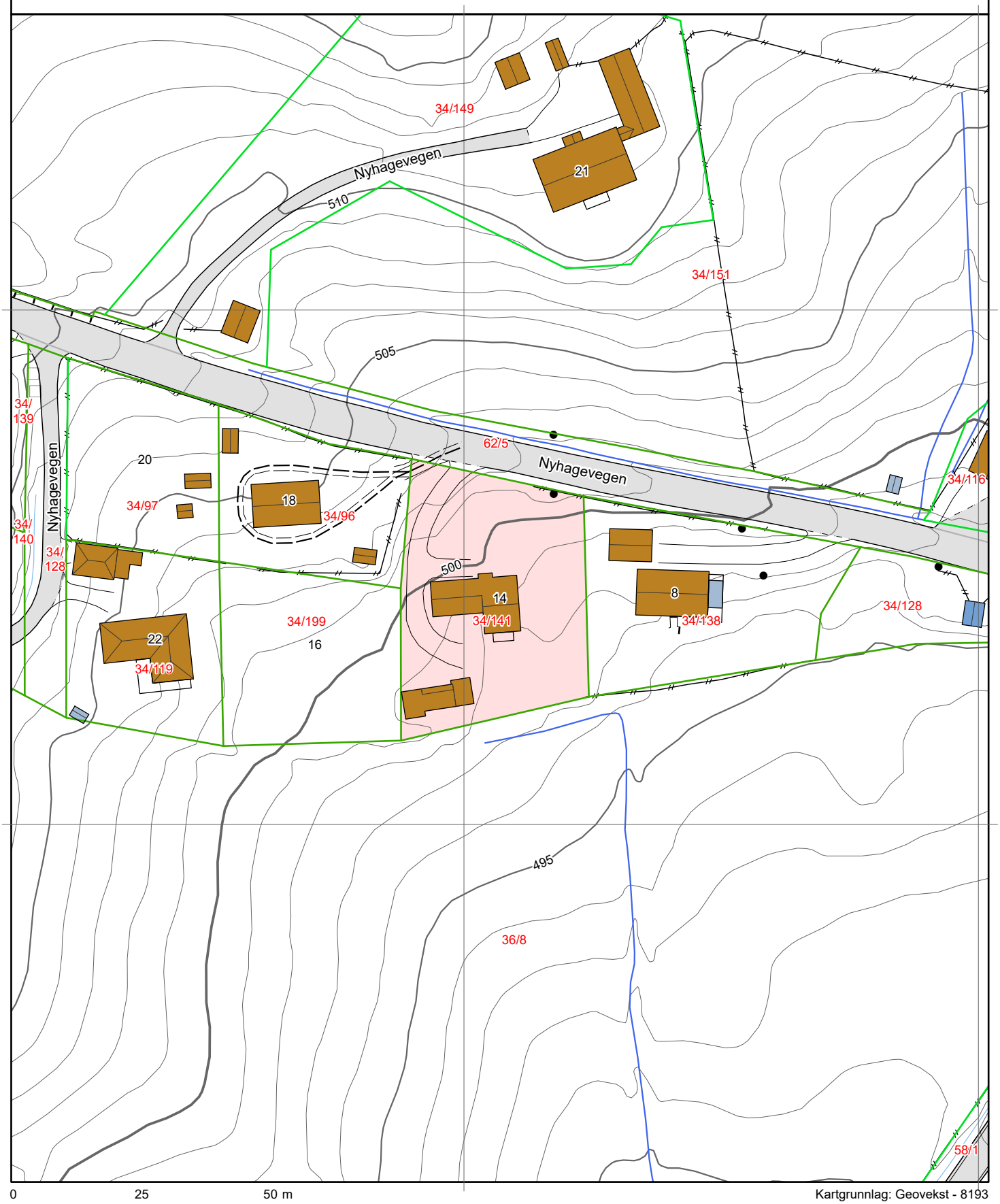
Kommune: 3453 Øystre Slidre
Eiendom: 3453/34/141/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2026



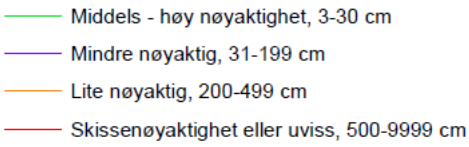
0 25 50 m

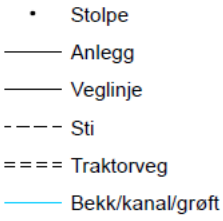
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

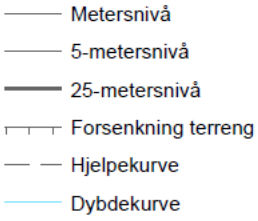


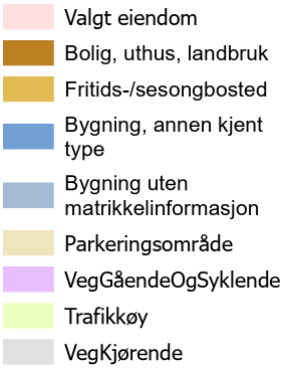
Eiendomsgrenser





Høydekurver







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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
78677350	2052	18.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

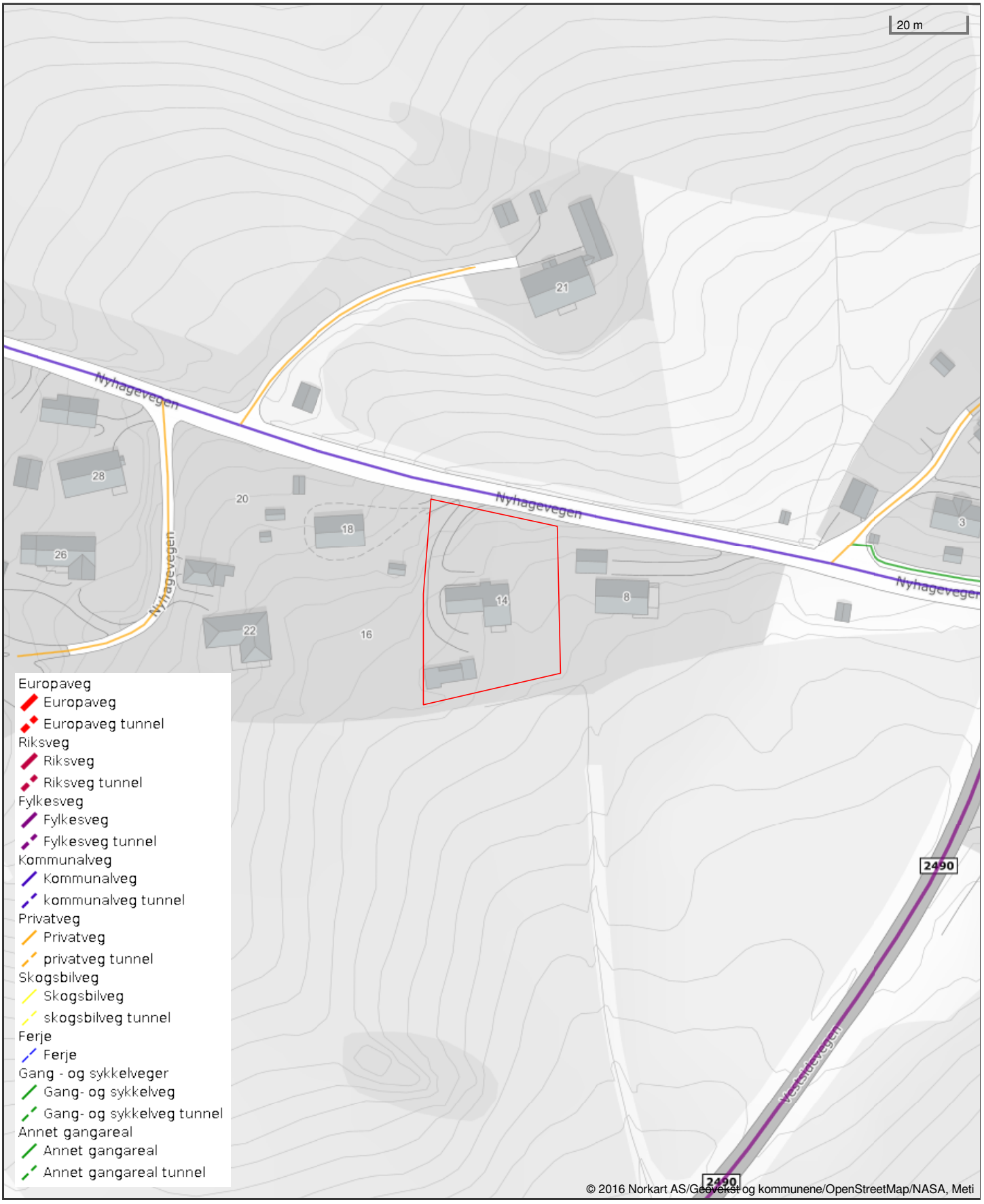
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 34/141//



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

Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato:
08.04.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med	kr. ,-
Det er ingen inkassokrav/ legalpant på eiendommen	☒
Eiendommen har et totalt innkassokrav på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har et totalt innkassokrav på eiendomsskatt med	kr. ,-
Kommentar:	

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201410
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.01.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/158/Foresegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 672 m^2 **KPHensynsonenavn** I-410-VA **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 1 672 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102

Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Utskriftsdato: 08.04.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 753,00 kr
Eiendomsskatt	3 189,00 kr
Feiing	686,00 kr
Renovasjon	4 046,00 kr
Sum	**10 674,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn/feiing bustad og næring	0%	1 Stk	703.00	1/1	0 %	703,00 kr	175,75 kr
Forbruk avløp	25%	7 m3	60.00	1/1	0 %	426,09 kr	426,09 kr
Renovasjon bustad	25%	1 Stk	4046.00	1/1	0 %	4 046,00 kr	1 011,50 kr
Forbruk avløp	15%	7 m3	56.00	1/1	0 %	392,00 kr	392,00 kr
Akonto avløp	15%	14 m3	61.98	1/1	0 %	867,79 kr	216,95 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3370.01	1/1	0 %	3 370,01 kr	842,50 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-8.44 m3	56.00	1/1	0 %	-472,64 kr	-472,60 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-8.44 m3	60.00	1/1	0 %	-513,74 kr	-513,70 kr
Eigedomsskatt: Bustad	0%	797300 Prom	4.00	1/1	0 %	3 189,00 kr	797,25 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	**12 007,51 kr**	**2 875,74 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

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

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

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

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

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

Utskriftsdato: 08.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	141	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	186368303	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	158228653	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
7	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul Peis 3
Kjeller	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Jøtul Eldre Ildsted

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.01.2024	Tilsyn	24.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat for gammelt.

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Kjeller. Type: Vedovn. Produsent: Eldre/Utgåtte Produsenter. Modell: Jøtul Eldre Ildsted
Beskrivelse	Brennplater i ovn er sprukket.

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Gjelder utleiedel Under tilsynet ble det ikke funnet noe slokkemiddel. Forskrift om brannforebygging §7 sier bla: 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. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Informasjon for bruksenhetId 186368303

BruksenhetId	186397799	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	158284324	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186397799.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

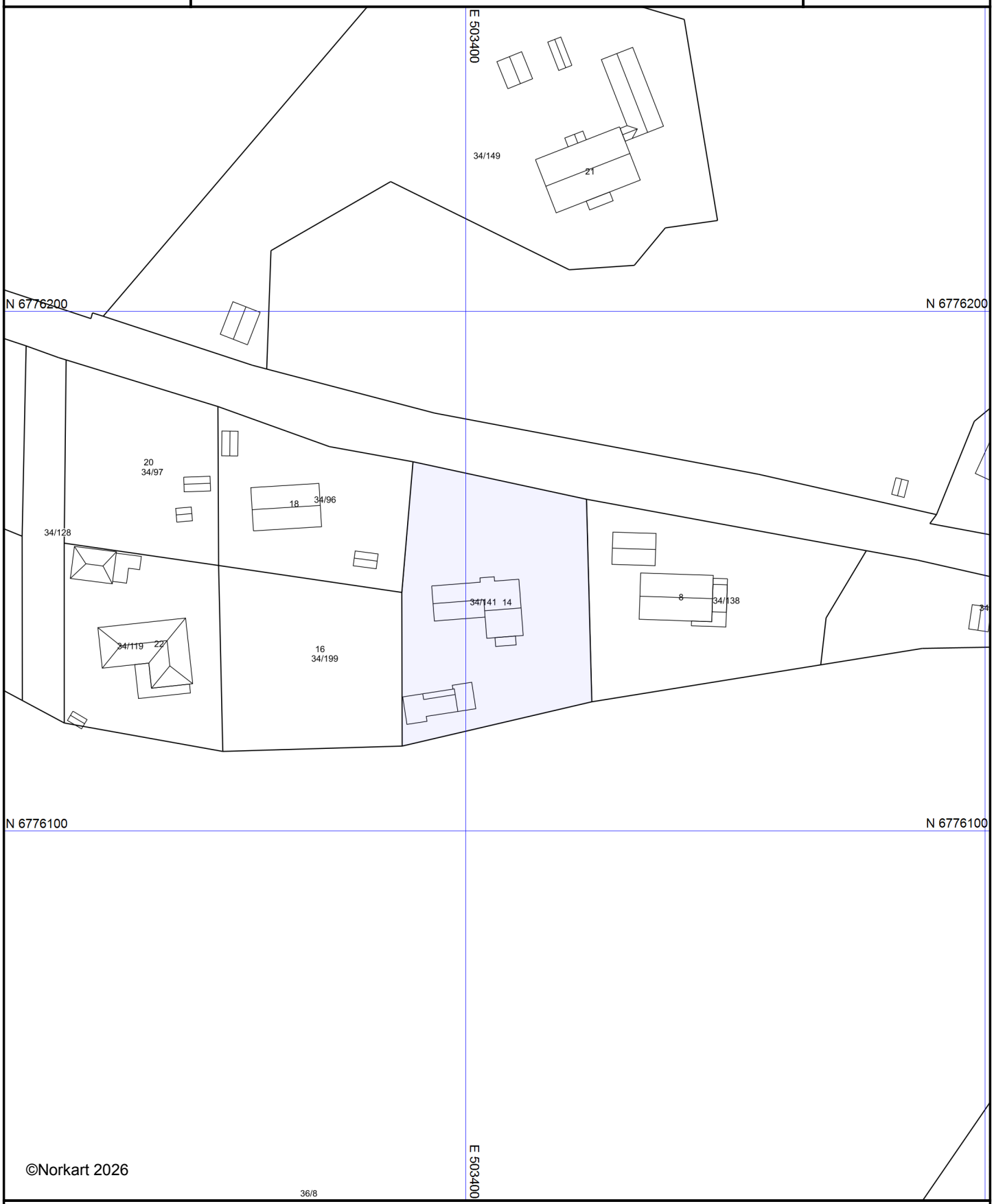
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 34/141
Adresse: Nyhagevegen 14
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

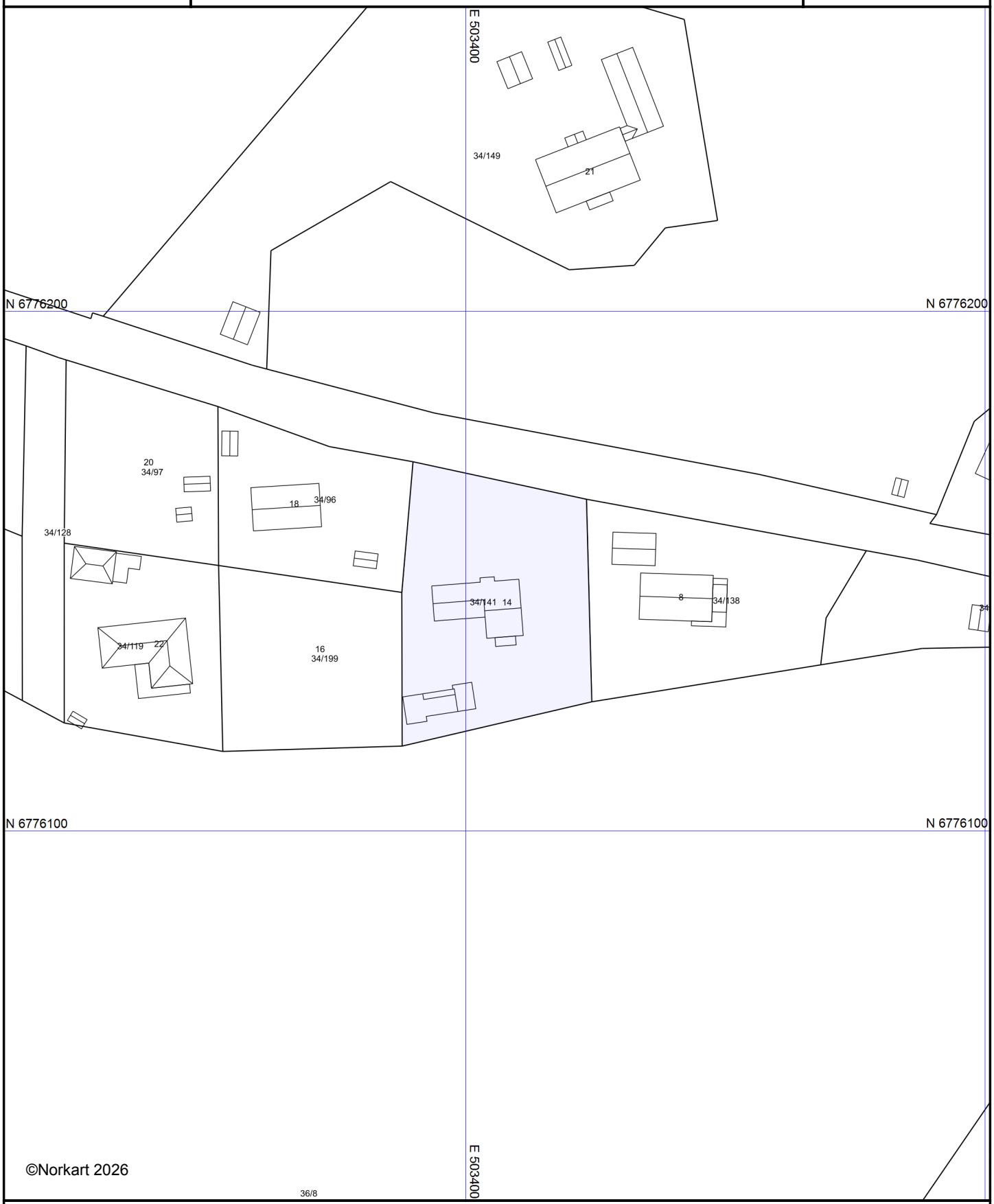
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 34/141
Adresse: Nyhagevegen 14
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3453 34/141		
Utskriftsdato	08.04.2026	**Antall datasett**	99

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

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

6 Berørte datasett

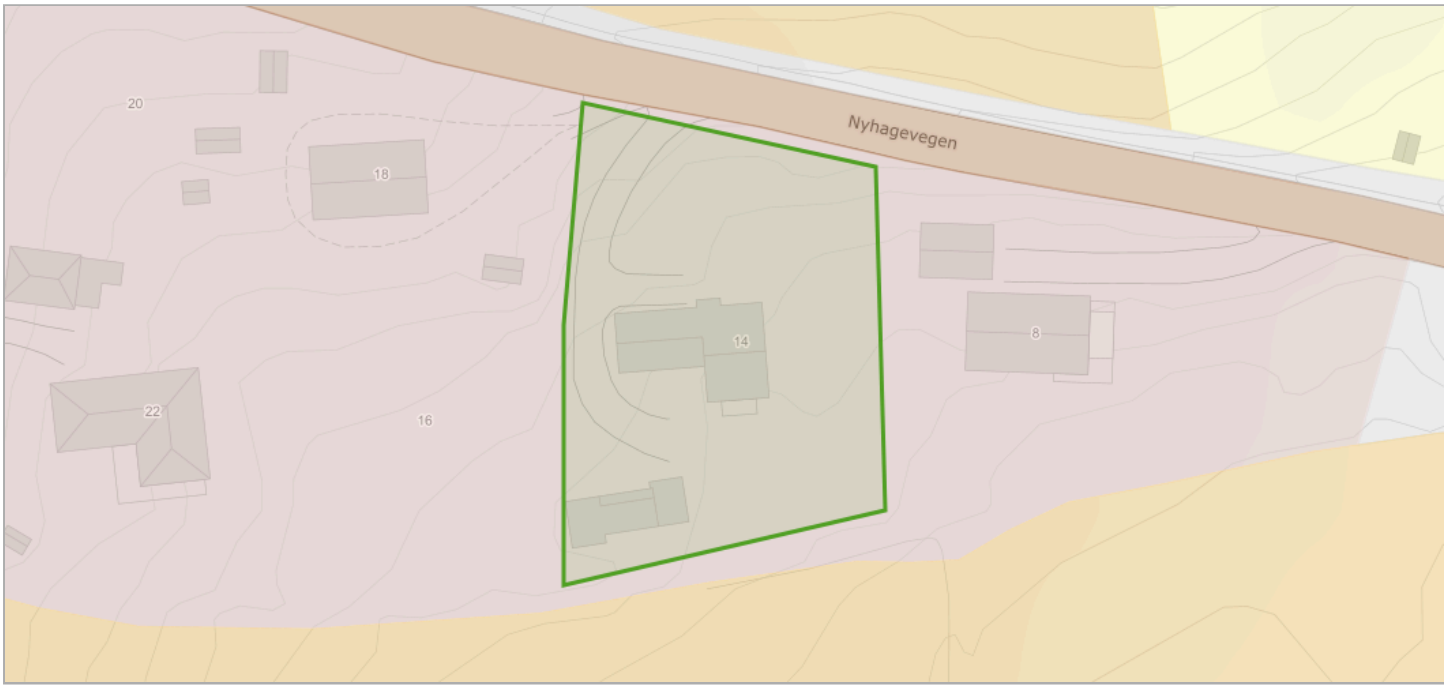
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Radon
- Flom - aktsomhetsområder
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

93 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensa
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprіasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

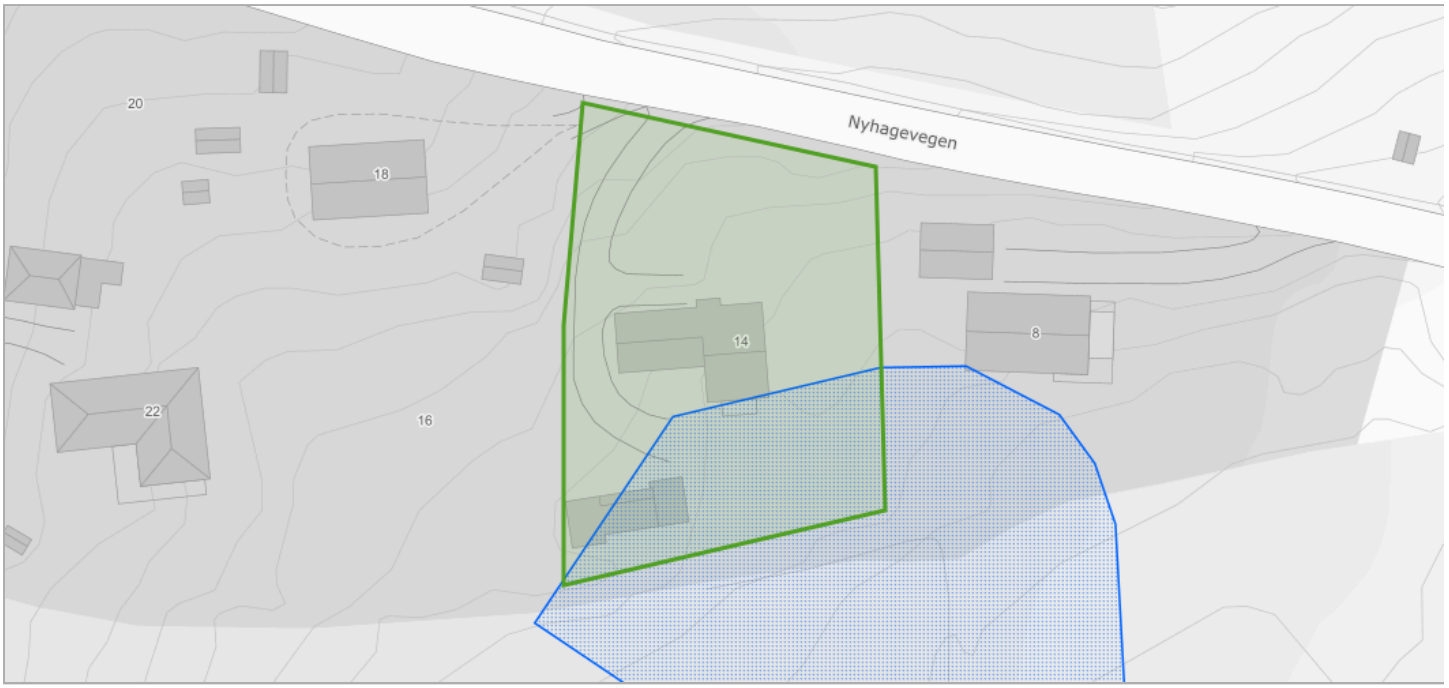
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Innmarksbeite
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.04.2026



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

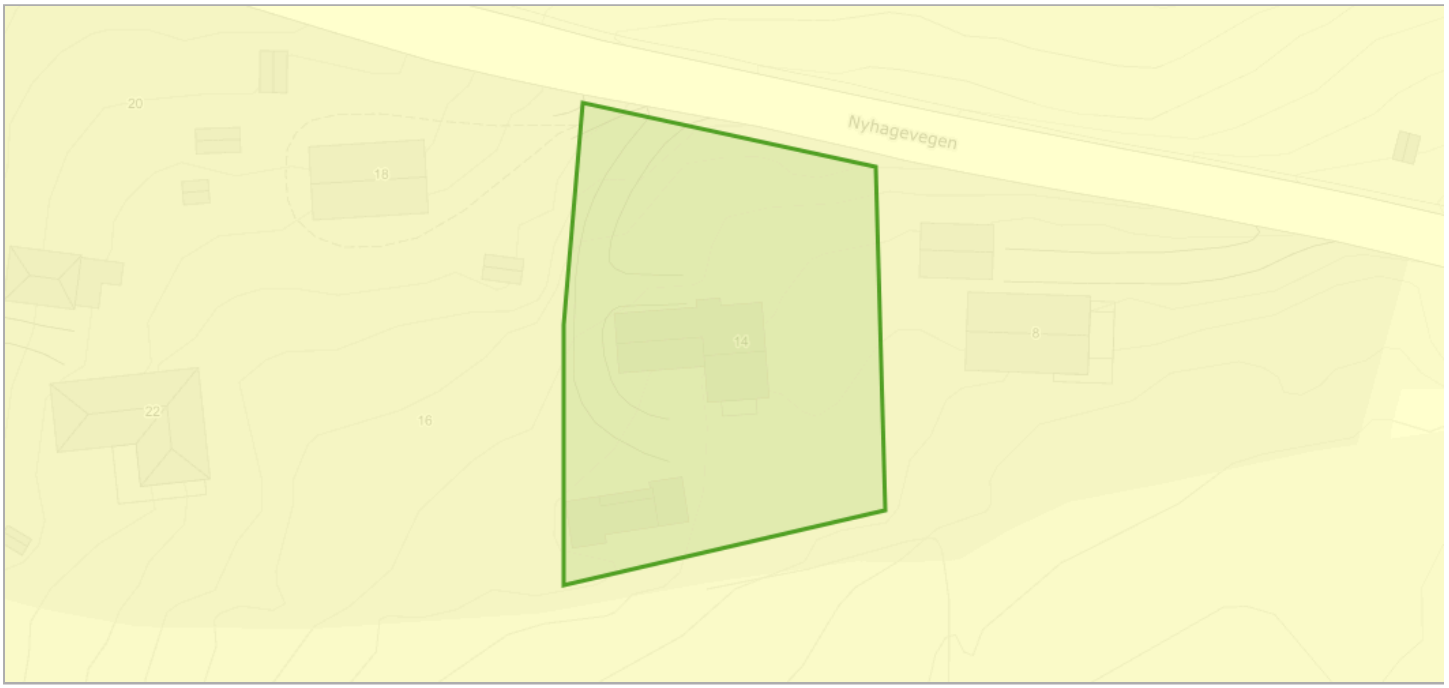
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

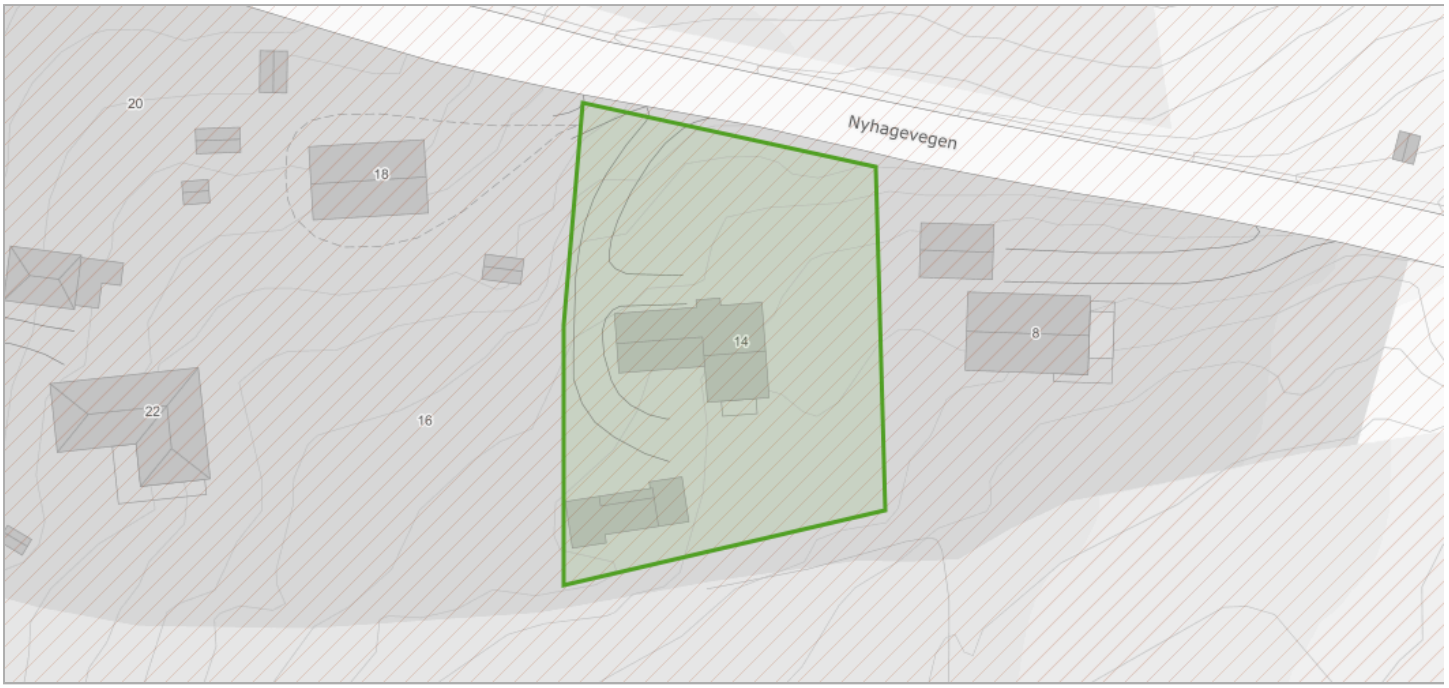
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VOLBUFJORD	Kvitvella

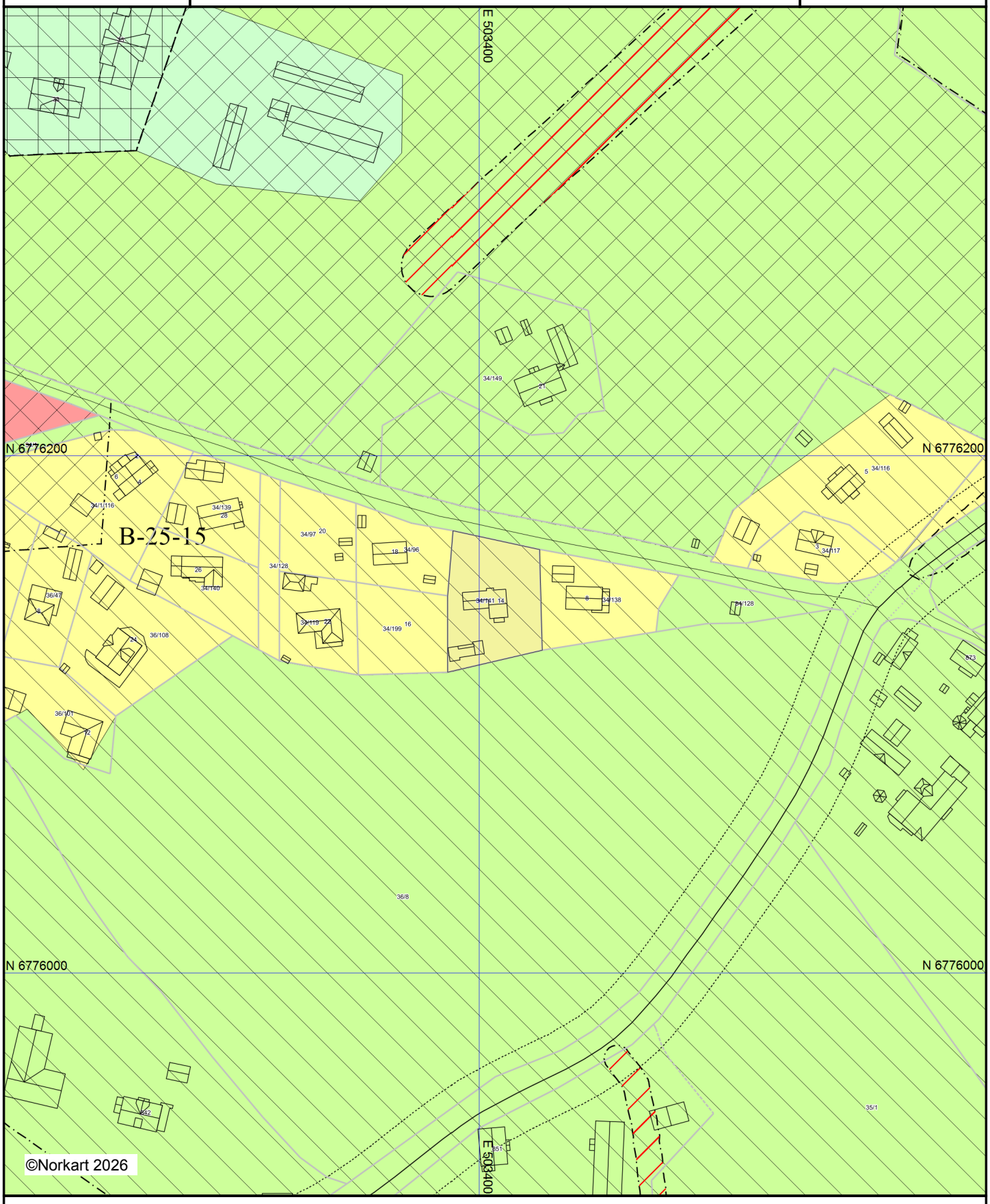
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 34/141
Adresse: Nyhagevegen 14
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksist

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - eksisterende
- LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Øystre Slidre kommune

Arealdelen til kommuneplanen 2016-2028

Planføresegner vedteke i kommunestyret i sak 5/17 den 26.01.2017

Innhaldsliste:

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

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

1 Generelt

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

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

1.1 Definisjonar

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

1.2 Temaplaner og anna lovverk

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

1.2.1 Nedslagsfelt til drikkevasskjelder

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



1.2.2 Kulturminne og kulturmiljø

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

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

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

1.2.3 Omsyn til friluftsliv

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

1.3 Byggegrense ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4 Overvatn og flaumgater

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

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

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

1.5 Tilrettelegging for leik og folkehelse

Heimel: pbl §11-9 nr. 4 og nr. 5

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

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

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

1.6 Universell utforming

Heimel: pbl §11-9 nr. 5, jf. § 1-1

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

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

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

1.7 Byggeskikk

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

1.8 Etablering av vegar

Heimel: pbl §11-9 nr. 1, 3 og 5-8

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

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

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

2 Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringssone

Heimel: pbl §11-8 bokstav f)

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

3 Område for bebyggelse og anlegg

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

3.1 Område for bebyggelse og anlegg generelt

3.1.1 Krav om reguleringsplan og utbyggingsavtale

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

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

3.1.2 Krav om store planområde

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

3.1.3 Dokumentering av eigedomsgrenser

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

3.1.4 Utnyttingsgrad og høgd

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

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

3.1.5 Biloppstillingsplassar

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

3.1.6 Snødeponi

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

3.1.7 Brann-beredskap

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

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

3.1.8 Overvatn og flaumgater

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

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

3.2 Bebyggelse og anlegg, ikkje spesifisert (IS)

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

3.3 Bustader

3.3.1 Framtidige bustadområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Noverande bustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

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

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

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

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

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

Deling av bustadeigedomar som her omtala, er ikkje tillate.

3.3.3 Noverande bustadområde, andre

Dette gjeld eksisterande bustadfelt utan gjeldande reguleringsplan.

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

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

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

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

3.4 Fritidsbustader

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

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

3.4.1 Framtidige fritidsbustadområde

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

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

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

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

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

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

3.4.2 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

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

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

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

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

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

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

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

3.4.3 Noverande fritidsbustadområde, andre

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

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

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

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

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

3.5 Sentrumsføremål

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

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

3.6 Forretning

FR-4
I området kan det etablerast daglegvarehandel.

3.7 Offentleg eller privat tenesteyting

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

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

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

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

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

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

3.8 Fritids- og turistføremål

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

3.9 Råstoffutvinning

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

3.10 Næringsverksemd

3.10.1 Framtidige område for næringsverksemd

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

3.10.2 Noverande område for næringsverksemd

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

3.11 Idrettsanlegg

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

3.12 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

3.13 Kombinert bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

4.1.1 Områdebeskrivelse «skog og fjell»

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

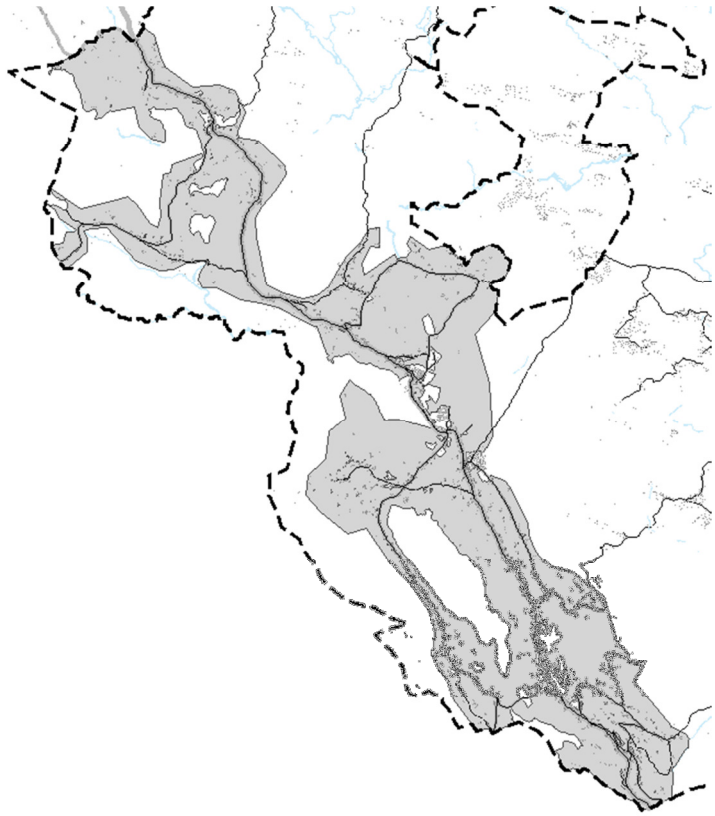
I denne sona blir det berre gitt løyve til bygging knytt til stadbunden, tradisjonell primærnæring og tilleggsnæringar i landbruket. Sæl på stølar skal ikkje ha strengare vilkår enn fritidsbygg i same sone.

4.1.2 Områdebeskrivelse «bygd»

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

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

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



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

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

For konfliktfylte tiltak skal ein krevje reguleringsplan med eventuell konsekvensutgreiing.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deling av bustadeigedomar som her omtala, er ikkje tillate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

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

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

5.1 Drikkevatn

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

6 Samferdsle-liner

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

6.1 Køyrevegar

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

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

6.1.1 Fv. 51 og 289

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

6.1.2 Fv. 269, 285 og 288

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

6.1.3 Andre fylkesvegar

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

6.1.4 V-SS-RE

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

6.2 Gangvegar

Gang-B-Lidar

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

Gang-TH-Sentr

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

6.3 Turvegar

Ski-RB

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

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

7 Bandleggingssoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav d)

7.1 Bandlegging etter lov om kulturvern

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

7.2 Bandlegging etter lov om naturvern

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

8 Hensynssoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav c)

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

8.1 Bevaring av naturmiljø

8.1.1 Korridorar mellom fritidsbustadområde, H-560-K

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

8.1.2 Verna vassdrag, H-560-V

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

8.2 Bevaring av kulturmiljø

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

9 Sikringssoner

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

9.1 Nedslagsfelt drikkevatn

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

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

9.2 Område for grunnvassforsyning

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

10 Støysoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav a)

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

10.1 Gul støysone

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

10.2 Raud støysone

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

11 Faresoner

Heimel: pbl § 11-8, bokstav a)

11.1 Skredfare, kpfare 310

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

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

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

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

11.2 Flaumfare, kpfare 320

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

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

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

11.3 Skytebane, kpfare 360

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

11.4 Høgspentanlegg, kpfare 370

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

12 Infrastruktursoner

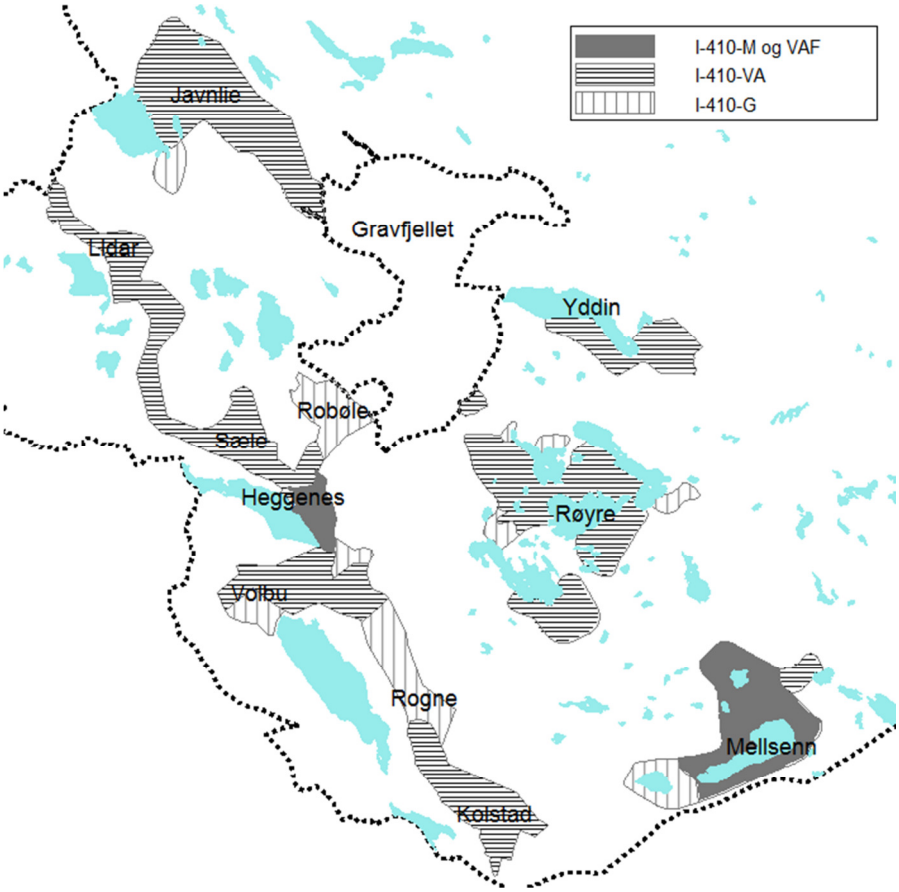
Heimel: pbl § 11-8, bokstav b)

12.1 Krav om infrastruktur

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

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

Oversikt over dei ulike sonene er vist nedanfor:



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

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

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

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

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

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

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

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

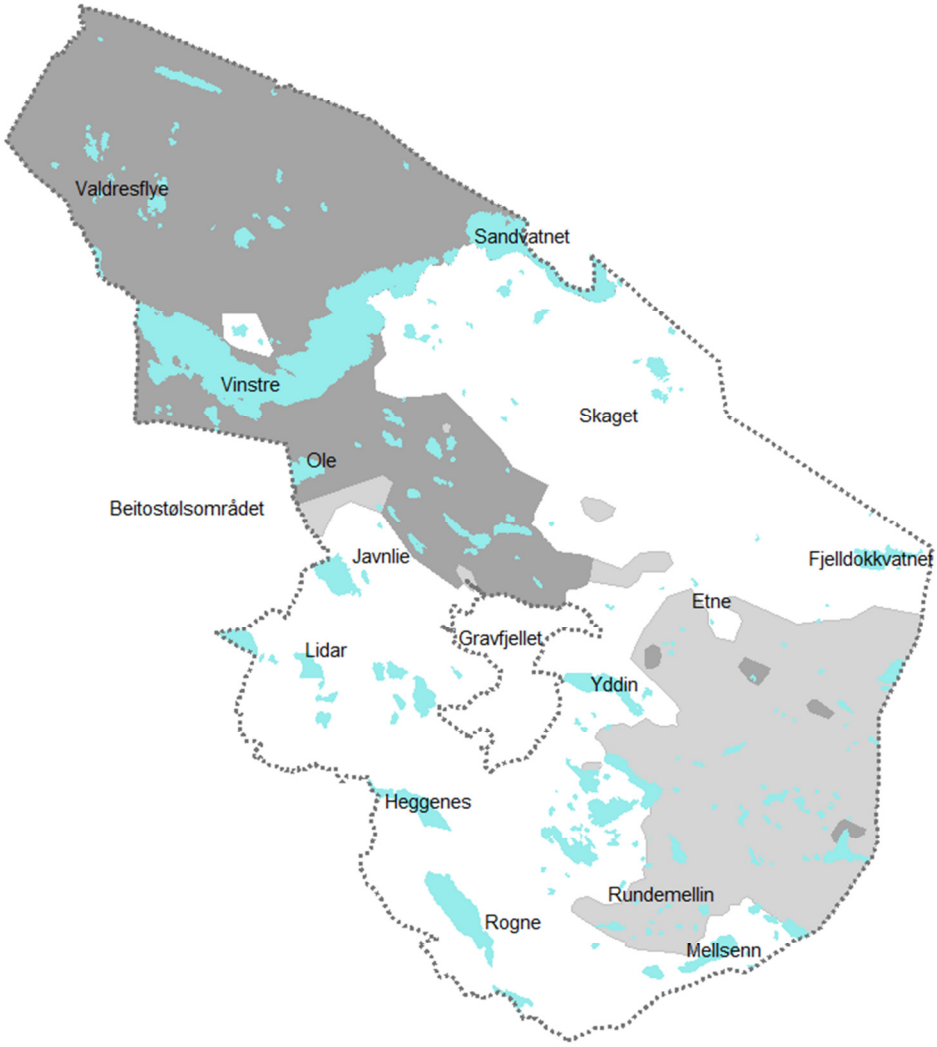
13 Bestemmelsessoner - fjellområda

Heimel: pbl § 11-9, spesielt nr. 5-7

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

Spesielle lokalitetar er:

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



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

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

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

13.1.1 Utforming av bygg, sone 1 og 2

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

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

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

13.1.2 Utforming av terreng, sone 1 og 2

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

13.1.3 Utnyttingsgrad, sone 1 og 2

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

13.1.4 Utnyttingsgrad og høgd, sone 1

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

13.1.5 Utnyttingsgrad og høgd, sone 2

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

Egenerklæring

Nyhagevegen 14, 2940 HEGGENES

08 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nyhagevegen 14	Nyhagevegen 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

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.

Flytta inn i boligen sommeren/høsten 2019. Bodde der frem til sommeren 2023. Bodde en person i kjelleren fra høsten 2023. Hele huset har stått tomt siden årsskiftet 2025-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Andresen, Trine Sørbu

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Av det jeg har sett, lekker det inn rundt pipa. Fra loftet ser man ut gjennom spikerhull i takplatene pga manglende undertak. Fuktskader på takstolene i takkonstruksjonen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Det virker som vannet "står" under gulvet i kjelleren. Merker det spesielt hvis det regner mye. Mulig pga for dårlig drenering og mangelfull grunnmurspapp.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ingen endringer gjort i mitt eie. Les tilstandsrapport, ifht pipe. Kort sagt, så ser den ut som et lappeteppe. Mangler pipehatt. Fyringsforbud i ovn i kjeller.

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?

Maur og andre insekter i kjelleren.

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

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

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

Arbeid gjort av tidligere eier(e) finnes det ikke dokumentasjon på. Det er derfor usikkert om det faktisk er gjort av fagfolk.

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.

Ikke i mitt eie, men forrige eier. Det finnes f.eks ikke dokumentasjon på at røropplegg i huset, og badet i kjelleren, er gjort av fagpersoner.

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 79703751

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.