

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Linn Hamre

Mobil 997 34 264

E-post linn.hamre@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.
TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Wilhelmsens Idrettslag

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 78/81 kvm
Tomtstr.: 800 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 73
Oppdragsnr.: 1201250039

Romslig og sentrumsnær hytte med praktisk planløsning - Kort vei til både langrenn og alpint!

Det er få steder hvor valgmulighetene er flere enn på Beitostølen! Her er det vakker natur som innbyr til turer året rundt, et fantastisk løypenett, spennende alpinbakker, ulike arrangementer og musikkfestivaler, samt et hyggelig sentrum med butikker, serveringssteder og spennende aktiviteter. Og med Jotunheimen og Valdresflya som nærmeste nabo, er Beitostølen det perfekte utgangspunkt for å utforske alt fjellheimen har å by på.

Kvaliteter ved eiendommen:

- Solrik eiertomt
- Stor terrasse, delvis overbygd
- Overbygd inngangsparti
- Åpen og luftig stue med mønet himling og tømmeråser
- Stor plassbygd peis forblendet med naturstein
- Lys kjøkkeninnredning med heltre fronter
- Bad med varmekabler
- Badstue med elektrisk badstueovn
- Tre gode soverom

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Informasjon fra kommunen	71
Informasjon om el-anlegg	98
Grunnbok	99
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om Beitemyrvegen 9

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Vindfang, gang, kjøkken/spisestue, stue, tre soverom, bad og badstue.

BRA-e: 3 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

- Eksternt bruksareal BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA - i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong

- Terrasse- og balkongareal TBA:

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

800 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og gruset innkjøring og parkering. Eiendommen har lett skrånende tomt og er inngjerdet.

Eiet tomt.

Arealet er hentet fra kommunes matrikkelkart.

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet. For denne eiendommen er grensene grønn (middels nøyaktige).

Beliggenhet

Ønsker du avslappende dager på høyfjellet, kunne parkere bilen og bare nyte frisk luft og vakker natur, men samtidig ha gangavstand til butikker, serveringssteder og en rekke aktiviteter året rundt? Da bør du reise til denne hyggelige eiendommen på Beitostølen!

Hytta ligger sentralt og fint til mellom sentrum og skistadion. Den er lett tilgjengelig året rundt, har godt med sol og en trivelig eiertomt. Med denne beliggenheten kan alle trives, og finne aktiviteter som passer uansett alder. Her kan du glede deg til vakre

turer på fjellet året rundt og god mat på et av Beitostølen's mange serveringssteder.

For det er nettopp dette som kjennetegner Beitostølen, en familievennlig og trivelig fjellandsby, med høyt og variert aktivitetsnivå året rundt. Her er "alt" tilgjengelig, herunder alpinanlegg, ski- og turløyper, butikker, restauranter og barer. Nyåpnede Riddergaarden og Ridderbadet er verdt å besøke om man ønsker en bedre gourmet middag, eller en herlig stund i et enestående velværearlegg med swimout-basseng.

Området er et av Norges mest kjente vintersportsted, og er kjent for sin flotte natur og fine turområder både på sommer og vinterstid. Om vinteren er det milevis med oppkjørte skiløyper og tilgang til flere skiheiser. Om sommeren er det merkede turstier og ellers mye aktivitet i området. Beitostølen ligger ved porten av Jotunheimen, som er Norges største nasjonalpark, og er derfor et fantastisk utgangspunkt for fjellturer året rundt.

Destinasjonen er blant de mest snøsikre, og Beitostølen har et løypenett på ca. 320 km med flotte skiløyper, hvor en finner nærmeste skiløype ca. 30 m fra hytta. Videre har Beitostølen-området to alpinanlegg; ett på Beitostølen og ett anlegg i Raudalen, noen kilometer fra Beitostølen. Anlegget på Beitostølen er svært familievennlig og ligger sydvendt til i sola. Skiområdet starter midt i Beitostølen sentrum og strekker seg opp til 1.100 m.o.h. Anlegget i Raudalen byr på mer utfordrende bakker og gode bra offpiste-muligheter. Beitostølen er et flott utgangspunkt for flere fine toppturer, og når Valdresflye åpner får man mange fine toppturer tilgjengelig for den som liker randonee. Når det på våren/forsommeren er slutt på nattestenging av Valdresflye og kan man ta den 2 timer lange bilturen til Sognefjellet for å utvide toppturmulighetene ytterligere.

Dersom det er ønske om fart og spenning i sommerhalvåret er Beitostølen sommerpark et yndet besøkssted. Sommerparken ligger i bunnen av skibakkene i Beitostølen sentrum. Her finner en blant annet bilbane, bob-bane, gyrotrampoline, sandkasse for de minste og sykkelpark. Stolheisen er åpen også om sommeren, noe som gir enkel og rask tilgang til fjellet for de som ønsker å gå eller sykle. De senere årene har det blitt etablert egne sykkelløyper på Beitostølen som man kan benytte både med og uten heis. I tillegg er det mange morsomme fjellstier for de som liker stisykling/enduro og flotte grusveiturer for de som heller ønsker det.

For de som liker klatring kan Beitostølen by på alt ifra klatrepark, topptauklatring på f.eks Heklefjell og tinderangling i Jotunheimen. Riding er også en populær aktivitet, og det tilbys alt ifra ridetimer til muligheter for flere dagers fjellridetur. En tur med hundespann kan også anbefales! Gjennom året blir det arrangert musikkfestivaler som populære Trollrock, og det duket for folkefest når Beitostølen arrangerer Beitosprinten med langrennseliten.

Beitostølen er et svært godt utgangspunkt for den som er glad i å jakte og fiske. Øystre Slidre Statsallmenning ligger like ved, og har blant annet 31 000 dekar med vannareal,

fordelt på omtrent 80 fiskevann og tjern mellom 850 og 1 500 moh. I tillegg selges det jaktkort for småviltjakt i Statsallmenningen.

Beitostølen har med andre ord, noe å tilby for alle! Det er enkelt å ta bussen hit, og med gangavstand til "alt" kan en nyte bilfrie dager til fjells! Så om du velger å reise til Beitemyrvegen 9 ligger alt til rette for gode og opplevelsesrike dager på Beitostølen, porten av Jotunheimen!

Adkomst

Fra Oslo kan en følge E18 til Sandvika og E16 videre til Valdres.

Fra Fagernes følger en Fv. 51 mot Beitostølen i 36,9 km, hvor en tar til venstre ned på Finntøppvegen mot Beitostølen stadion. Kjør ca. 420 m og ta til høyre inn på Beitemyrvegen. Følg denne ca. 220 m fram til hytta som er merket "Aktiv - Til salgs!"

God tur!

Evt. kan du klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Bebyggelsen

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår er 1989. Den består av en etasje og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det er innhentet opplysninger fra kommunen som viser til kontroll av setninger i bygget. Registrerte planavvik må derfor sees i sammenheng med dette og det antas derfor at setningsskader har stabilisert seg, men de bør holdes under oppsikt.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

ØVRIG:

Det ble utført målinger av setninger i hytta tilbake i 1994 og 1995. Her viser mine målinger at setninger ikke har stabilisert seg og det må påregnes tiltak med stabilisering av grunn/grunnforhold og utbedring av skader i ringmur før eventuelle opprettningsarbeid med selve hytten igangsettes.

Egenerklæring er ikke fylt ut da eiendommen har vært en firmahytte.

Fritidsbolig

Byggeår: 1989. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse: Firmahytte.

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

Vedlikehold: Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Ringmur i betong med innvendige stripemurer under hytta.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet kledning. Saltak bygget i trekonstruksjon med sperretakkonstruksjon og takstoler. Taket er tekket med torv og med takrenner og nedløp i lakkert stål.

Trevinduer med glass i rammer 1+1.

Malt hovedytterdør og balkongdør i tre med glassfelt.

Veranda oppbygd i trekonstruksjon over påler i tre og stripefundament av betong. Bjelkelag og terrassebord oppbygd i impregnert materiale og behandlet rekkverk med stående spiler. Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger er kledd med behandlet panel og det er behandlet panel i himlinger med røsta himling i stue/kjøkken.

Etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom.

Kryperom under trebjelkelag med stubbeloft.

Elementpipe i lettklinker tilkoblet med vedovn, åpen peis og sotluke.

Innvendige malte fyllingsdører i tre.
Oppvarming med strøm og vedfyring.

Verditakst

Kr 3 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selgers egenerklæring:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for mer informasjon.

Innhold

Hytte:

Vindfang, gang, kjøkken/spisestue, stue, tre soverom, bad, badstue og utvendig bod.
Terrasse.

Standard

Det er få steder hvor valgmulighetene er flere enn på Beitostølen! Her er det vakker natur som innbyr til turer året rundt, et fantastisk løypenett, spennende alpinbakker, ulike arrangementer og musikkfestivaler, samt et hyggelig sentrum med butikker, serveringssteder og spennende aktiviteter. Og med Jotunheimen og Valdresflya som nærmeste nabo, er Beitostølen det perfekte utgangspunkt for å utforske alt fjellheimen har å by på.

Lett tilgjengelig mellom sentrum og skistadion ligger denne koselige hytta i Beitemyrvegen 9. Fra hytta er det gangavstand til sentrum, og vinterstid finner en langrennsløype (lysløype) ca. 30 m eiendommen, så her kan du starte skituren ved hytteveggen!

Hytta ligger på en solrik eiertomt med mulighet for lek og moro, og har en romslig terrasse hvor en kan nyte gode dager med utsikt utover området. Deler av terrassen er overbygd, noe også hyttas inngangsparti er. Fra inngangspartiet er det også inngang til utvendig bod med fin plass til ski, ved ol.

Inne i hytta er det et hyggelig vindfang med flislagt gulv med varmekabler, og god garderobeplass. Stua er åpen og luftig med mønet himling med flotte tømmeråser. De mange vinduene, og terrassedøren med glassfelt, slipper inn godt med lys. I stua er det

en stor plassbygd peis, hvor peis og brannmur er forblendet med naturstein. En vedovn sørger for ekstra varme i rommet på kalde dager. Peisen fungerer også som en fin romdeler inn til spisestue og kjøkken med pen, lysmalt innredning. Kjøkkeninnredningen er praktisk, hvor overskapene mot spisestue kan åpnes fra både kjøkken og spisestue. Benkeplaten er laminert med nedfelt oppvaskkum, og det er integrert komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut.

Hyttas bad er pent og innbydende med flislagt gulv med varmekabler. Her er det stemningsfull downlightsbelysning og stilren badersinnredning med heldekkende servantplate. Frittstående dusjkabinett og vegghengt toalett med innkasset sisterner. På badet er det også en praktisk håndkletørker. Avtrekksvifte i vegg.

Fra badet er det glassdør inn til badstue med benker og elektrisk badstueovn. Dette er et herlig sted å avslutte dagen etter en lang skitur! Varmtvannstank på ca. 120 liter er plassert i badstua.

Med tre hyggelige soverom, kan alle sove godt etter en aktiv dag. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og flere innebygde skap med pene skapdører. De to andre soverommene har praktiske familiekøyer, også disse rommene med innebygde skap.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Torvtaksmembran på vindskier er stedvis løs.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Torvtaksmembran bør festes og det må monteres israftbord/beslag.

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Enkelte frostsprengte nedløp.

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.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak:

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Saltak av sperrekonstruksjon og takstoler av tre med luftet kaldtloft. Himling i stue/kjøkken har rausta himling. Kaldtloft er besikket fra luke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Tiltak med oppretting av skeivheter må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter og etasjeskille.

Vinduer, TG2

Trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.

Dører, TG2

Malt hovedytterdør av tre, heltre boddør og verandadør med treramme og glassfelt i dørblad.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes vedlikehold

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Veranda oppbygd i trekonstruksjon med bærende tresøyler på stripefundament av betong. Bjelkelag og terrassebord i konstruksjonsvirke av tre. Det er rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Høyden avviker mot krav fra byggeår, her 0,9 meter, samt dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendige trapper, TG2

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Port i rekkverk er vanskelig og åpne/lukke. Rekkverk har værslittasje i treverket.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/vedlikehold.

Innvendig

Overflater, TG2

Gulver belagt med heltre furubord. Vegger er kledd med behandlet trepanel og det er behandlet trepanel i himlinger. I stue/kjøkken er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bom i fliser i gang. Det er stedvis større sprekker i furugulv. Sprekker i gulver må sees i sammenheng med setninger i bygget.

Tiltak:

- Andre tiltak:
 - Ved tiltak med oppretting av skeivheter bør utbedring av overflater vurderes.
- Forholdene bør ellers holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken/spisestue og stue, gang og soverom. Disse viser ca. 50 mm avvik på ca 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 85 mm gjennom hele rommet som største avvik. Det er registrert planavvik i samtlige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Tiltak med oppretting må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'Grunnmur/fundamenter' Estimert gjelder oppretting. Ved igangsetting av arbeider vil lokal utbedring av overflater være en naturlig del av arbeidsoperasjonen.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon, TG2

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak. Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn, åpen peis i stue og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Enkelte ildfaste-steiner innvendig i peis er løse. Det er registrert løsnet puss på pipe over tak.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsteder og pipe av det lokale brann/feievesen.

Krypkjeller, TG3

Kryperom under trebjelkelag med stubbeloft. Kryperom er kontrollert i første del og fra luke i sentrert stripemur under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
- Det er registrert avvik på stubbeloftsplater og fuktsperre mot grunn. Fuktsperre mot grunn er stedvis mangelfull.

Tiltak:

- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.
- Manglende fuktsperre bør utbedres. Stubbeloftsplater bør utbedres og manglende stubbeloftsplater må festes. Se også tiltak under kontrollpunkt; 'Grunnmur/fundamenter' og 'Terrengforhold'.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige dører, TG2

Innvendige malte fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Stedvis høy slitasje og skade på enkelte terskler mellom rom.

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

1. etasje > bad

Generell, TG3

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet. På bakgrunn av levetidsbetraktninger og forskriftskrav ved byggeår er våtrommet samlet vurdert til TG 3. Kostnadsestimer satt for full renovering av rom, inkludert nytt tettesjikt. Gulv er belagt med fliser og har gulvvarme med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med behandlet trepanel og med sokkelflis ned mot gulv. Himling kledd med behandlet trepanel. Det er montert baderomsinnredning med benkeservant og vegghengt speil med integrert belysning, dusjkabinett i hjørne, elektrisk håndklær-tørker og vegghengt toalett. Elektrisk avtrekksvifte i vegg. Det er fall til sluk, men med noe motfall mot/ved dør. Det er ca. 30 mm oppkant ved dør. Baderommet er bygget uten tettesjikt i våtsone på vegger. Det er registrert sprekker i flisfuger og enkelte fliser med bom (hullrom/løs flis). Rommet mangler tilluft. Det er registrert skjevhet i himling. TG3 er gitt grunnet alder og registrerte avvik, Kostnadsestimat gjelder for full renovering av baderom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner, TG3

Hulltagning er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak er lagt under kontrollpunkt 'Generell'.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

1. etasje > kjøkken/spisestue

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med malte profilerte fronter i tre.

Benkeplate av laminat med trefylling og nedfelt oppvaskkum. Det er integrert komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er registrert noe slitasje i overflater på fronter og hakk/svelling i skjøt på benkeplate.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Kjøkken/Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men det må påregnes noe vedlikehold.

Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er skade på utvendig ventil og på tilkoblet avtrekkskanel for kjøkkenventilator.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Utvendig veggventil og avtrekkskanal bør byttes.

Spesialrom

1. etasje > badstue

Overflater og konstruksjon, TG2

Badstue har gulv belagt med fliser og med sluk under innredningen. Vegger og himling kledd med trepanel, samt plassbygget innredning i tre. Det er stoppekran, fordelerkolbe for vannrør og varmtvannsbereder under benkinnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte fliser har bom.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

Teknisk anlegg, TG2

Elektrisk badstuovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Vannrør av plast (rør-i-rør) med samlestock på badstue. Vannrør fremstår modernisert etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er gjort. Stoppekran under benkinnredning på badstue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak:

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon, TG2

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler i rom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Elektrisk anlegg, TG2

Elektrisk anlegg i bygning og med sikringsskap i bod. Kursoversikt i skap og sikringer av jordfeilautomater. Spørsmål til eier er ikke besvart, da eier er en bedrift og hytta er benyttet som firmahytte.

- 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
- 2.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 - Nei
- 3.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? - Nei
- 4.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? - Nei
- 5.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? - Ja
- 6.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.
Kommentar: Det er registrert en løs strømførende ledning på kjøkken. Grunnet alder anbefales det at anlegget får en utvidet el-kontroll.

Tomteforhold

Drenering, TG2

Bygget fremstår oppført uten utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak må sees sammen med tiltak lagt under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter og terrengforhold.

Grunnmur og fundamenter, TG3

Ringmur av betong med innvendige stripemurer under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tiltak:

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Kostnadsestimat satt for utbedring av skader i mur. Tiltak må sees i sammenheng med tiltak lagt under etasjeskille og terrengforhold.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Terrengforhold, TG3

Eiendommen er planert med gruset innkjøring og parkering. Ellers lett skrånende naturtomt/plen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger, TG2

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger i plast(PEL).

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning, med unntak av personlige pyntegjenstander, bilder, lamper etc.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Brunevarer (tv, musikkanlegg, tv-antennener, parabolantennener, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

Parkering

Helårsparkering på egen tomt.

Diverse

Øystre Slidre kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen.

Det som finnes på eiendommen av røykvarslere, brannslukningsapparat og evt. annet brannslukningsutstyr overtas i den stand det er i. Det anbefales på generelt grunnlag å jevnlig kontrollere brannslukningsutstyr ihht. Forskrift om brannforebygging.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

Eiendommen ligger i et flott turområde hvor det kan være fristende å ta seg en skitur. Vi anbefaler alle å gå inn på www.skisporet.no for å finne oppdatert informasjon om løypenettet og kjøring av dette.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 12.06.2023, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 15255 kWh. Dette vil variere i hht bruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 3.652,-. Forbruk pr. m3 kr. 32,-.

Avløp: Årlig abonnement kr. 3.330,-. Forbruk pr. m3 kr. 55,-.

Feie- og tilsynsavgift: kr. 457,-.

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 5.471,-.

Eiendommen har vannmåler.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info formuesverdi

Formuesverdi ikke funnet hos Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg må man påberegne utgifter til brøyting.

Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift (frivillig) for å sikre gode, oppkjørte skiløyper i området.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 73 i Øystre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3453/16/73:

10.10.1988 - Dokumentnr: 4667 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3453 Gnr:16 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1607409 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0544 Gnr:16 Bnr:73

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan og bygningsloven § 21 10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Lovlighet:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunen gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligge innunder:

Kommuneplaner under arbeid

Id: 202102

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Status: Planforslag

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Id: 0544201103

Navn: Kommunedelplan for Beitostølsområdet

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 25.08.2011

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/5/KDP>

Beitostølsområdet.pdf

Delarealer: Delareal 801 m²

Arealbruk: Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig

Delareal: 801 m²

KP: HensynsonenavnVA

KP: Infrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Kommentar fra kommunen: " Det er krav om reguleringsplan ved tiltak. Alternativt søknad om dispensasjon. "

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Vedlagt i salgsoppgaven finner en også kommunens områdeanalyse.

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen kan erverves konsesjonsfritt mot undertegning av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Normalt 3-4 uker etter budaksept.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 9.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 1,70 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

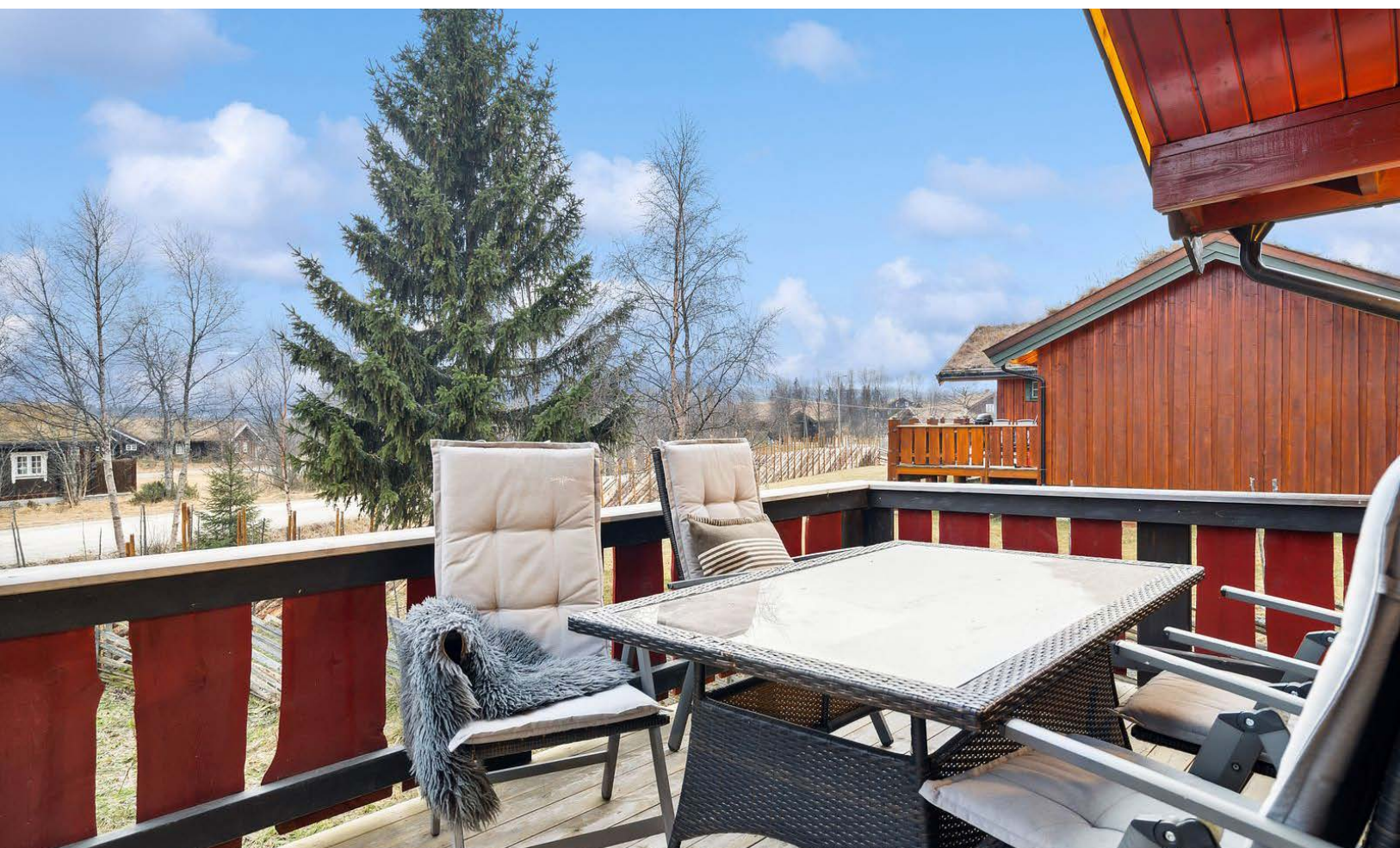
Linn Hamre
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
linn.hamre@aktiv.no
Tlf: 997 34 264

Valdres Eiendomskontor AS, Jernbanevegen 14
2900 Fagernes
Tlf: 613 66 633

Salgsoppgavedato

16.05.2025

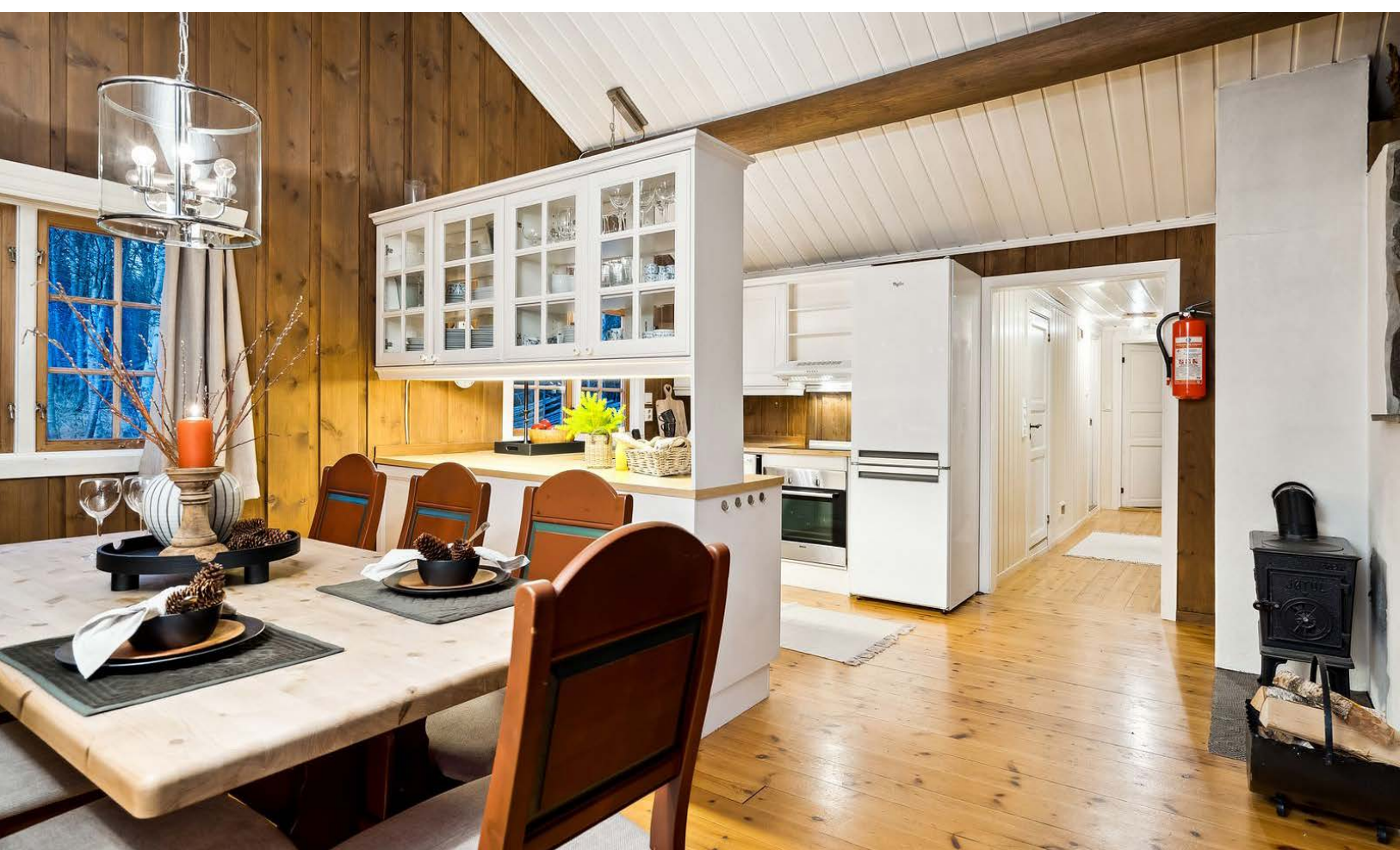










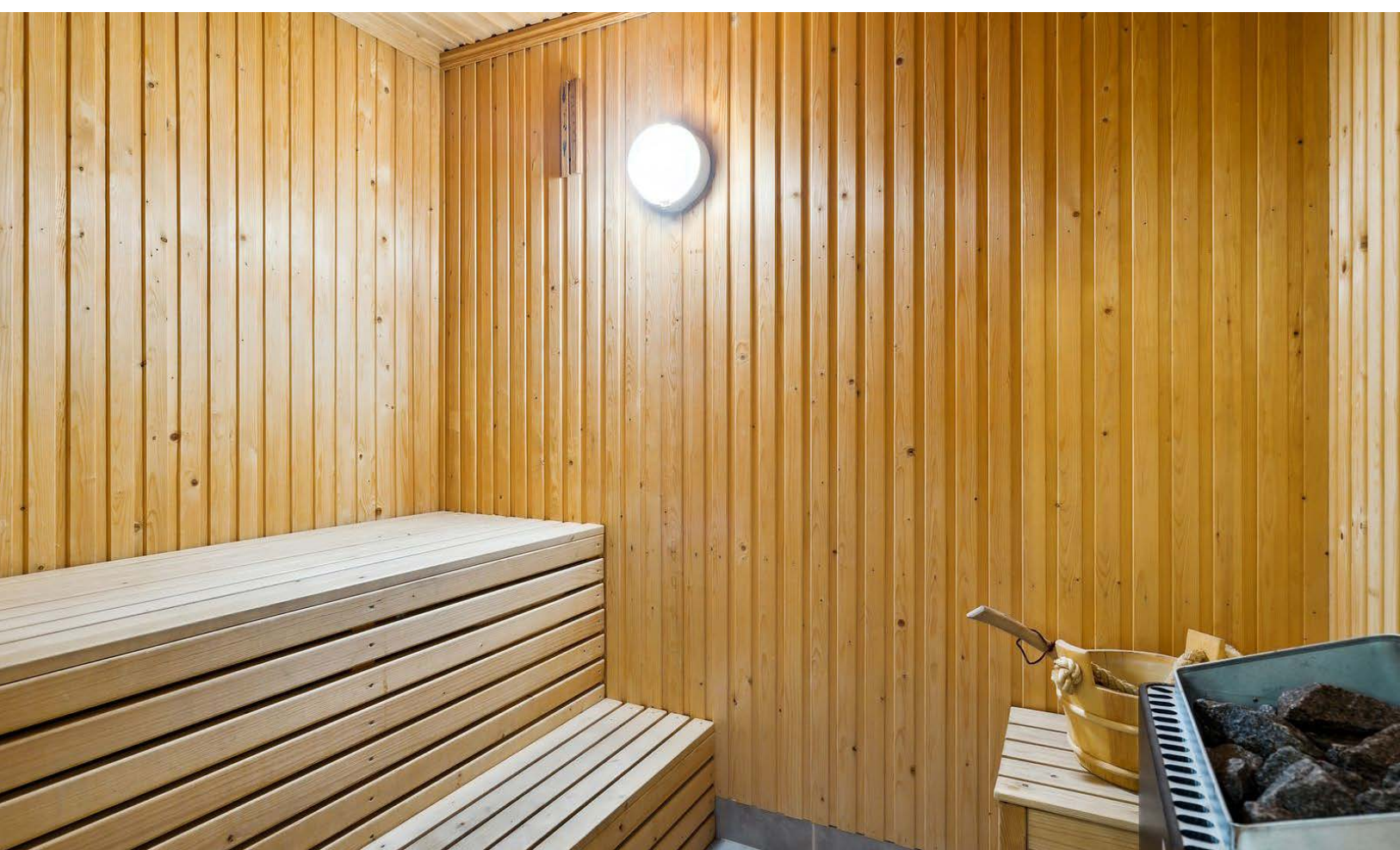


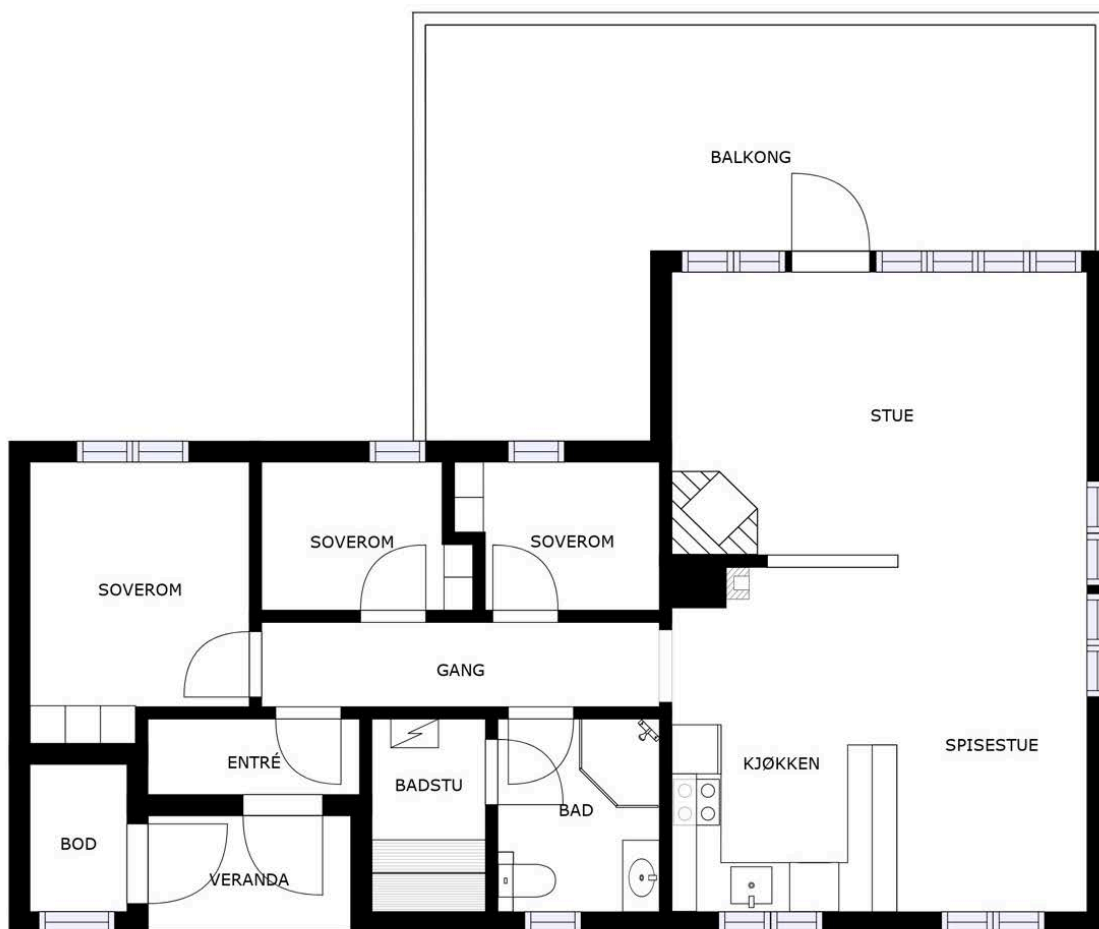














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Beitemyrvegen 9, 2953 BEITOSTØLEN
 ØYSTRE SLIDRE kommune
 gnr. 16, bnr. 73

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 21462-1293

Referansenummer: GS1128

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025111



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger sentralt på Beitostølen i Øystre Slidre kommune med gode solforhold og utsikt. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår er 1989. Den består av en etasje og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det er innhentet opplysninger fra kommunen som viser til kontroll av setninger i bygget. Registrerte planavvik må derfor sees i sammenheng med dette og det antas derfor at setningsskader har stabilisert seg, men de bør holdes under oppsikt.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

ØVRIG:

Det ble utført målinger av setninger i hytta tilbake i 1994 og 1995. Her viser mine målinger at setninger ikke har stabilisert seg og det må påregnes tiltak med stabilisering av grunn/grunnforhold og utbedring av skader i ringmur før eventuelle opprettningsarbeid med selve hytten igangsettes.

Egenerklæring er ikke fylt ut da eiendommen har vært en firmahytte.

Fritidsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ringmur i betong med innvendige stripemurer under hytta. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet kledning. Saltak bygget i trekonstruksjon med sperretakkonstruksjon og takstoler. Taket er tekkt med torv og med takrenner og nedløp i lakkert stål.

Trevinduer med glass i rammer 1+1.

Malt hovedytterdør og balkongdør i tre med glassfelt.

Veranda oppbygd i trekonstruksjon over påler i tre og stripefundament av betong. Bjelkelag og terrassebord oppbygd i impregnert materiale og behandlet rekkverk med stående spiler. Utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv belagt med heltre furubord. Vegger er kledd med behandlet panel og det er behandlet panel i himlinger med røsta himling i stue/kjøkken.

Etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom. Kryperom under trebjelkelag med stubbeloft.

Elementpipe i lettklinker tilkoblet med vedovn, åpen peis og sotluke.

Innvendige malte fyllingsdører i tre. Oppvarming med strøm og vedfyring.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Gulv er belagt med fliser og med varmekabler. Vegger er kledd med behandlet panel og med sokkelflis ned mot gulv. Behandlet trepanel i himling med integrerte downlights.

Det er montert innredning med servant og vegghengt speil som har integrert belysning, dusjkabinett i hjørne, elektrisk håndklær-tørker og vegghengt toalett. Avtrekksvifte i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med malte profilerte fronter i tre. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Gulv belagt med fliser. Vegger og himling kledd med panel, samt plassbygget innredning. Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast. Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i badstue.

Stoppekran, fordelerkolbe for vannrør og varmtvannsbereder er plassert under badstue-innredning.

Bygningen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Elektrisk anlegg med jordfeilautomater med sikringsskap i bod. Montert brannslukningsutstyr og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert. Bygget fremstår oppført uten utvendig drenering.

Eiendommen er planert med gruset innkjøring og parkering. Ellers lett skrånende naturtomt/plen. Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger i plast (PEL).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

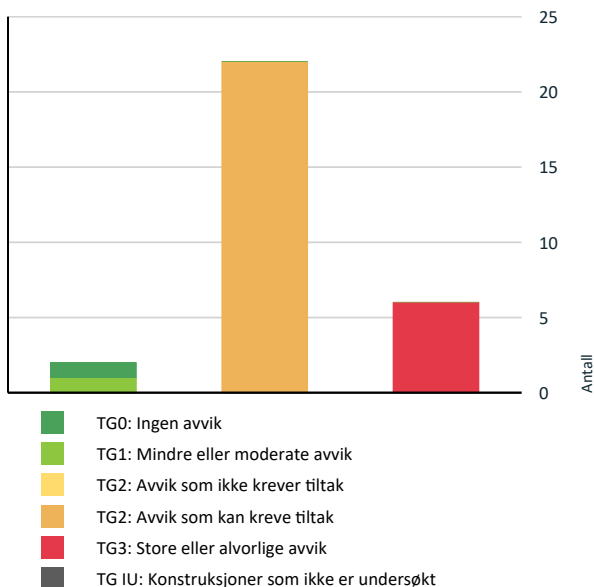
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

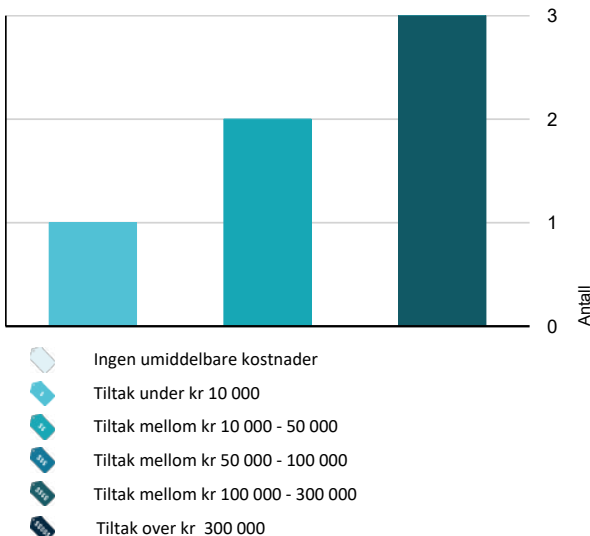
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport av bygning på eiendommen 16/73 i Øystre Slidre kommune. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet og gjennomgang av innhentet dokumentasjon. Formålet med takseringen er ifølge rekvirent salg av eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil/svikt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert.

Eier er en bedrift og de har litekjennskap til eiendommen og egenerklæring er ikke utfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > bad > Fukt i tillegg til konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken/spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken/spisestue > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Firmahytte

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

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Torvtaksmembran på vindskier er stedvis løs.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Torvtaksmembran bør festes og det må monteres israftbord/beslag.



Løs torvtaksmembran.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Enkelte frostsprengte nedløp.

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.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Luftet kledning var ikke vanlig ved oppføringstidspunktet. Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Tilstandsrapport



Kledning går stedvis ned til terreng.



Manglende lufting/vedlikehold av kledning



Sprekker i ytterkledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av sperrekonstruksjon og takstoler av tre med luftet kaldtloft.
Himling i stue/kjøkken har rausta himling. Kaldtloft er besikket fra luke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak med oppretting av skjevheter må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter og etasjeskille.



Synlige skjevheter i takkonstruksjon mot vest

! TG 2 Vinduer

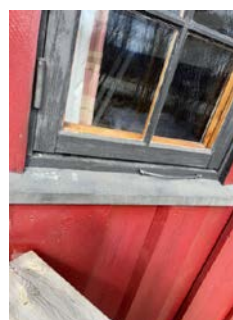
Trevinduer med koblet glass i ramme 1+1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.



Vinduer har manglende vedlikehold



Vinduer har manglende vedlikehold

! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør av tre, heltre boddør og verandadør med treramme og glassfelt i dørblad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes vedlikehold



Ytterdører har manglende vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppbygd i trekonstruksjon med bærende tresøyler på stripefundament av betong. Bjelkelag og terrassebord i konstruksjonsvirke av tre. Det er rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Høyden avviker mot krav fra byggeår, her 0,9 meter, samt dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Rekkverkshøyde under krav for bygge



Værslitte overflater

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Port i rekkverk er vanskelig og åpne/lukke. Rekkverk har værslittasje i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/vedlikehold.



Trapp opp til veranda.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulver belagt med heltre furubord. Vegger er kledd med behandlet trepanel og det er behandlet trepanel i himlinger. I stue/kjøkken er det rausta himling.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bom i fliser i gang. Det er stedvis større sprekker i furugulv. Sprekker i gulver må sees i sammenheng med setninger i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved tiltak med oppretting av skeivheter bør utbedring av overflater vurderes. Forholdene bør ellers holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

Tilstandsrapport



Sprekker i gulvskjøter

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft over kryperom. Gulver er overflatemålt med bruk av krysslaser og målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken/spisestue og stue, gang og soverom. Disse viser ca. 50 mm avvik på ca 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 85 mm gjennom hele rommet som største avvik. Det er registrert planavvik i samtlige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tiltak med oppretting må sees i sammenheng med tiltak lagt under kontrollpunkt 'Grunnmur/fundamenter' Estimert gjelder oppretting. Ved igangsetting av arbeider vil lokal utbedring av overflater være en naturlig del av arbeidsoperasjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Radon

Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

Radonforekomst i bygget er ikke kontrollert, men område er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med "usikre" forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker og med tilkoblet vedovn, åpen peis i stue og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Enkelte ildfaste-steiner innvendig i peis er løse.

Det er registrert løsnet puss på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsteder og pipe av det lokale brann/feievesen.



Sprekk i pipe



Ildfast plate mangler under sotluke.

Krypkjeller

Kryperom under trebjelkelag med stubbeloft. Kryperom er kontrollert i første del og fra luke i sentrert stripemur under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er registrert avvik på stubbeloftsplater og fuktsperre mot grunn. Fuktsperre mot grunn er stedvis mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Manglende fuktspærre bør utbedres.

Stubbeloftsplater bør utbedres og manglende stubbeloftsplater må festes.

Se også tiltak under kontrollpunkt; 'Grunnmur/fundamenter' og 'Terrengforhold'.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende fuktspærre



Avvik i stubbeloft

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte fyllingsdører i tre.

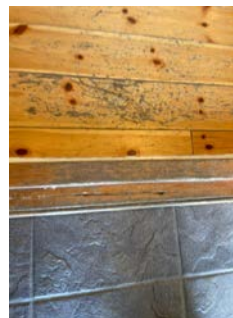
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Stedvis høy slitasje og skade på enkelte terskler mellom rom.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Skade/slitasje på terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom er fra byggeåret og teknisk forskrift tidligere enn 1997 er lagt til grunn ved vurdering av våtrommet.

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

Gulv er belagt med fliser og har gulvvarme med elektriske varmekabler. Vegger er kledd med behandlet trepanel og med sokkelflis ned mot gulv. Himling kledd med behandlet trepanel.

Det er montert baderomsinnredning med benkeservant og vegghengt speil med integrert belysning, dusjkabinett i hjørne, elektrisk håndklæretørker og vegghengt toalett. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Det er fall til sluk, men med noe motfall mot/ved dør.

Det er ca. 30 mm oppkant ved dør.

Baderommet er bygget uten tettesjikt i våtsoner på vegger.

Det er registrert sprekker i flisfuger og enkelte fliser med bom (hullrom/løs flis).

Rommet mangler tilluft.

Det er registrert skjevhet i himling.

TG3 er gitt grunnet alder og registrerte avvik, Kostnadsestimat gjelder for full renovering av baderom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett



Baderom

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltagning er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tiltak er lagt under kontrollpunkt 'Generell'.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med malte profilerte fronter i tre. Benkeplate av laminat med trefylling og nedfelt oppvaskkum. Det er integrert komfyr og platetopp, samt opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert noe slitasje i overflater på fronter og hakk/svelling i skjøtt på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kjøkken/Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men det må påregnes noe vedlikehold.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

Vurdering av avvik:

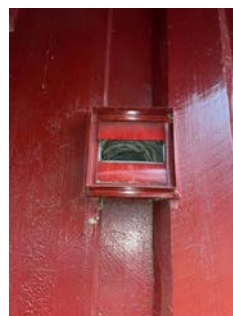
- Det er påvist andre avvik:

Det er skade på utvendig ventil og på tilkoblet avtrekkskanal for kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig veggventil og avtrekkskanal bør byttes.



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue har gulv belagt med fliser og med sluk under innredningen. Vegger og himling kledd med trepanel, samt plassbygget innredning i tre. Det er stoppekran, fordelerkolbe for vannrør og varmtvannsbereder under benkinneinnredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

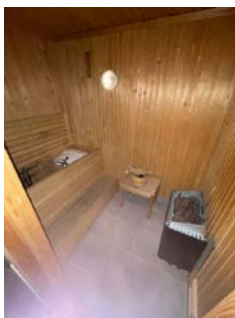
Enkelte fliser har bom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg

Tilstandsrapport



Badstue

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør) med samlestokk på badstue. Vannrør fremstår modernisert etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er gjort. Stoppekran under benkinnredning på badstue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Manglende tettemuffer på varerør på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler i rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert på badstue.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i bygning og med sikringsskap i bod. Kursoversikt i skap og sikringer av jordfeilautomater. Spørsmål til eier er ikke besvart, da eier er en bedrift og hytta er benyttet som firmahytte.

- 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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er registrert en løs strømførende ledning på kjøkken. Grunnet alder anbefales det at anlegget får en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Løs ledning.



Sikringsskap i bod

Tilstandsgrad 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr og røykvarslere i bygget. Brannvarsling fremstår tilkoblet brannsentral el. lignende og er ikke funksjonstestet.

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og ikke kontrollert.

Tilstandsgrad 2 Drenering

Bygget fremstår oppført uten utvendig drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tiltak må sees sammen med tiltak lagt under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter og terrengforhold.

Tilstandsgrad 3 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av betong med innvendige stripemurer under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Tilstandsrapport

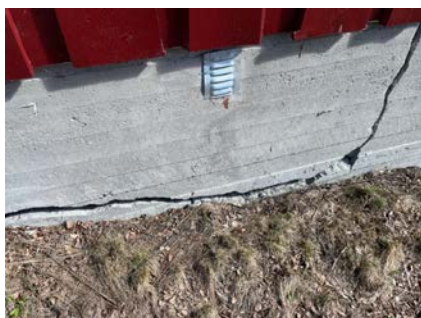
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat satt for utbedring av skader i mur. Tiltak må sees i sammenheng med tiltak lagt under etasjeskille og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skader i ringmur etter setninger



Sprekk i mur etter setninger

! TG 3 Terrengforhold

Eiendommen er planert med gruset innkjøring og parkering. Ellers lett skrånende naturtomt/plen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terreng faller inn mot yttermur.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger i plast(PEL).

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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/78 m²

*Fritidsbolig: 2 Gang, Stue/kjøkken, Stue, 3 Soverom,
Bad, Badstue, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Beitemyrvegen 13 ,2953 BEITOSTØLEN 0 m ² 1970 2 sov	05-10-2023	2 650 000	2 800 000		2 800 000	
2 Bjelbølsvegen 38 ,2953 BEITOSTØLEN 0 m ² 0 4 sov	10-11-2024	3 950 000	4 200 000		4 200 000	54 545
3 Markavegen 3 A ,2953 BEITOSTØLEN 61 m ² 1969 3 sov	16-07-2023	3 250 000	2 950 000		2 950 000	48 361
4 Bjelbølsvegen 8 ,2953 BEITOSTØLEN 76 m ² 1986 4 sov	21-10-2024	3 800 000	3 650 000		3 650 000	45 625

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	16 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	20 000
Hytteforening og evt. løypelag kommer i tillegg og er ikke medtatt/stipulert.	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 210 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 750 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 750 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

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

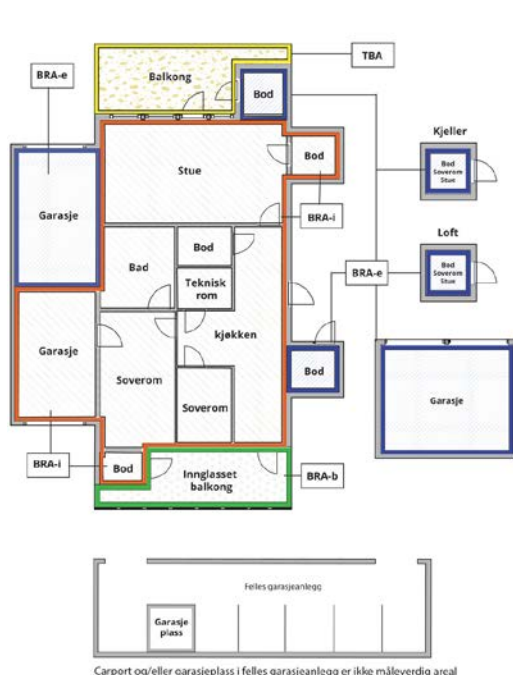
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78	3		81	31
SUM	78	3			31
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, kjøkken/spisestue, Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, badstue	Utvendig bod	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.
Ny arealstandard:
- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig bod er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	16	73		0	800.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Beitemyrvegen 9

Hjemmelshaver

Wilhelmsens Idrettslag 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen er beliggende på Beitostølen i Øystre Slidre kommune, med adkomst via Beitemyrvegen. Den har sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum med bl.a. nærbutikk, restauranter og mange andre lokale tilbud. I tillegg er det mange muligheter i nærområdet med bl.a. maskinpreparerte skiløyper inkl. skistadion med lysløype, alpinanlegg og turmuligheter sommerstid. Eiendommen ligger ca. 840 m.o.h. og har gode solforhold og utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen. Se Kommunedelplan for Beitostølområdet.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og gruset innkjøring og parkering. Eiendommen har lett skrånende tomt og inngjerdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er opplyst av eier eller beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
815 000	1999	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no (Ambita)	09.04.2025	Opplysninger i matrikkel.	Innhentet	3	Nei
Teknisk etat	01.09.1995	Måling av setninger	Innhentet	7	Ja
Kommunale opplysninger via megler	07.11.2022	16. vedlegg mottatt 9.5.2025	Fremvist	12	Nei
Tegninger	02.11.1989	Vedlagt	Innhentet	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GS1128>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250039	
Selger 1 navn	
Anne Mette Magnussen	
Gateadresse	
Beitemyrvegen 9	
Poststed	Postnr
BEITOSTØLEN	2953
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Wilh. Wilhelmsen Holding ASA	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1201250039

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250039

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Mette Magnussen	af1516421f7f37764abd34f37 935b140a070353e	12.05.2025 05:04:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201250039

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

**Denne dokumentpakken inneholder:**

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Wallace, Kiley	13.01.1986	BANKID	22.05.2025 10:25



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	800.8
Etablert dato	06.10.1988	Historisk oppgitt areal	802
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	16/73
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.10.1988			16/24 (-850), 16/73 (850)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6789683.93	495547.78	0	Ja	800.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WILHELMSENS IDRETTSLAG S914599466	Hjemmelshaver (H) 1/1	Strandveien 20 1366 1366 LYSAKER	

Adresse

Vegadresse: Beitemyrvegen 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2953 BEITOSTØLEN	Kirkesogn	03100504 Lidar
Grunnkrets	101 Beito	Tettsted	1732 Beitostølen
Valgkrets	1 Øystre Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	7774907		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	16.01.1990

1: Bygning 7774907: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 16.01.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	89
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	89
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	100
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.10.1989	30.10.1989
Igangsettingstillatelse	31.10.1989	31.10.1989
Tatt i bruk	16.01.1990	16.01.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Beitemyrvegen 9	H0101	16/73	89	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	89	89	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3453 - 16/73//



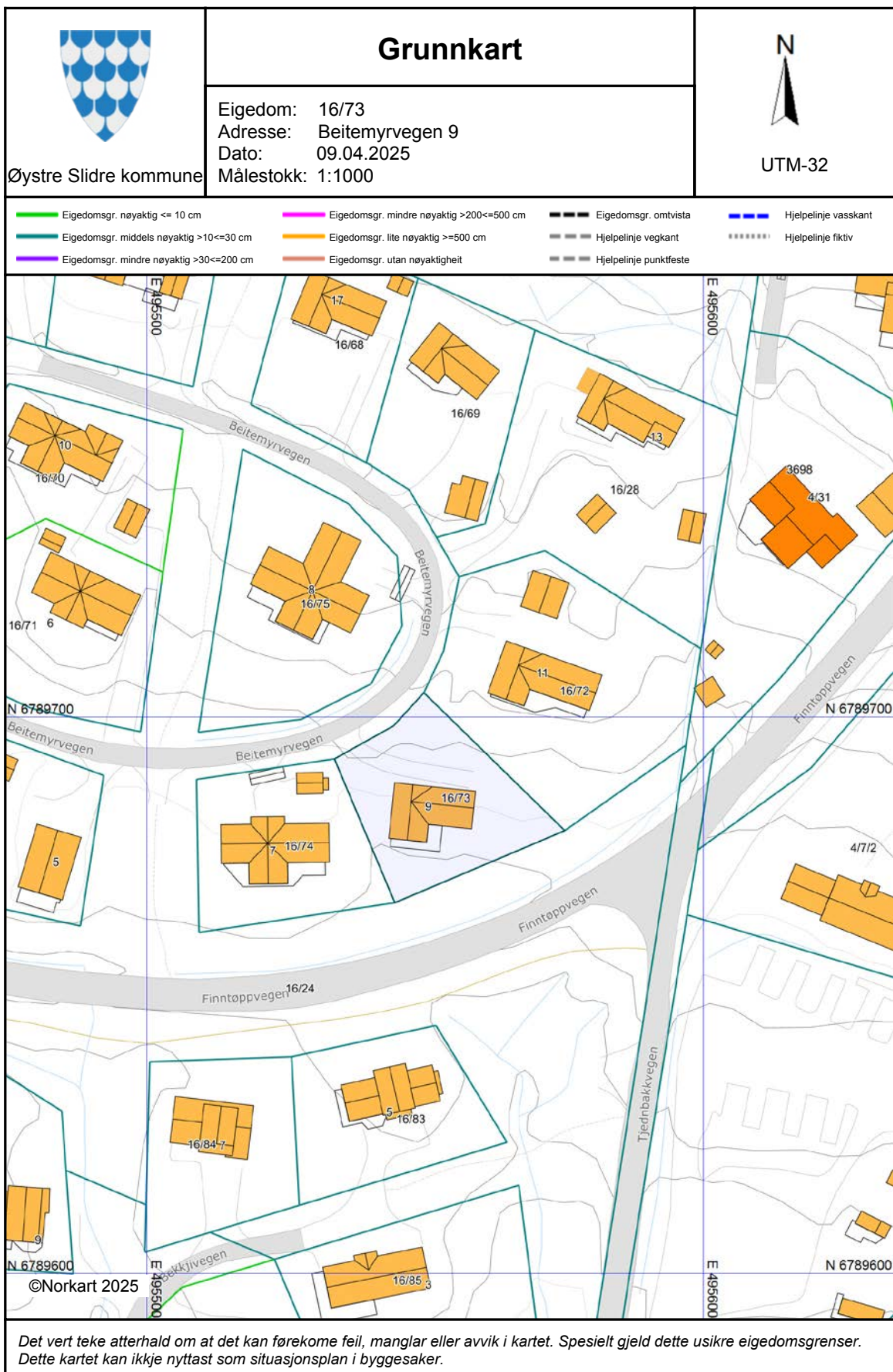
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	800,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6789683,93	Øst	495547,78

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6789698,44	495544,31	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,10	
2	6789692,51	495533,69	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,16	
3	6789666,64	495544,55	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,06	
4	6789679,6	495575,12	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,20	
5	6789704,42	495549,78	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,47	





Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 09.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Beitemyrvegen 9, 2953 BEITOSTØLEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner under arbeid

☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner

❗ 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 under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0544201103
Navn	Kommunedelplan for Beitostølsområdet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	25.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/5/KDP%20Beitostolsområdet.pdf

Delarealer	Delareal 801 m ²
	Arealbruk Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Framtidig
	Delareal 801 m ²
	KPHensynsonenavn VA
	KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Ambita Kundeservice <no-reply@ambita.com>
Sendt: torsdag 10. april 2025 14:14
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Emne: Melding vedr. ordre #8441640

Ny melding om din Infoland®-ordre #8441640

Ordre referanse: 1201250039

10-04-2025 14:13:45 Det er krav om reguleringsplan ved tiltak. Alternativt søknad om dispensasjon.

For eventuelt å svare på henvendelsen, logg inn i infoland, og skriv inn ny melding på den aktuelle ordren.
Dette er en automatisk generert melding, vennligst ikke svar på denne.

Productdata

Matrikkel: 3453/16/73/0/0 Id: 186330770 Label: Beitemyrvegen 9, 2953 BEITOSTØLEN H0101 Type: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Bygningstype: 161 FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL Byggeår: 16/01-1990 Etasjer: 1 Bruksareal_bygning: 0.0 Adresse: Beitemyrvegen 9, 2953 BEITOSTØLEN Etasjekode: H0101 Bruksareal: 0.0 Oppvarming0: B BIOBRENSSEL Oppvarming1: E ELEKTRISITET Andelseier0: Wilhelmsens Idrettslag Bygningsnummer: 7774907 Enheter: 1 Etasjenummer:



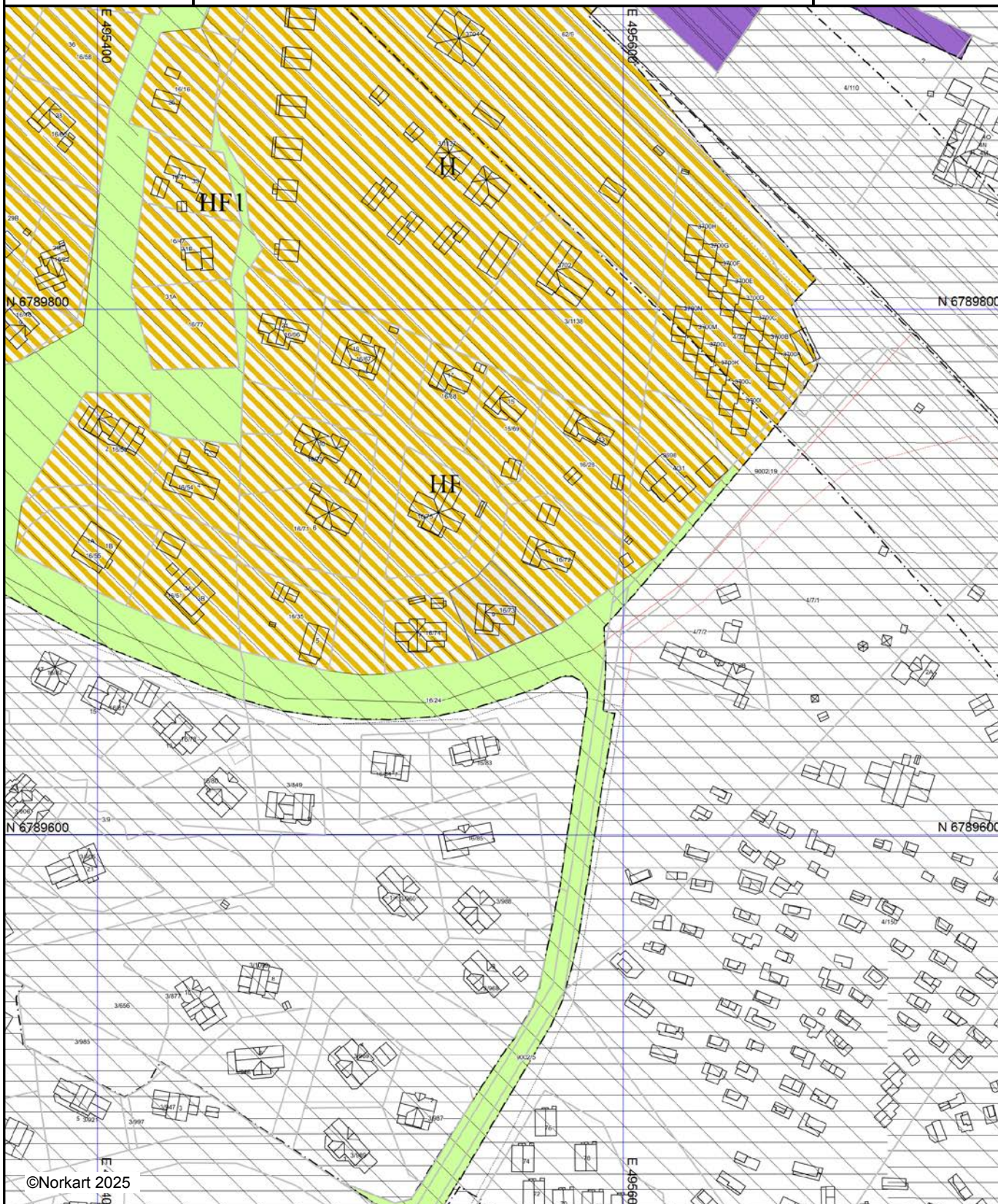
Kommuneplankart

Eigedom: 16/73
Adresse: Beitemyrvegen 9
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Næringsbebyggelse - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfomål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Infrastrukturgrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - fremtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - fremtidig
-  Abc Kommune(del)plan - påskrift

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Campingplass
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Frisiktsone ved veg
-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

-  Skiløype

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abo

Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Øystre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 16/73
Adresse: Beitemyrvegen 9
Dato: 09.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Eiendom	3453 16/73		
Utskriftsdato	09.04.2025	Antall datasett	95

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

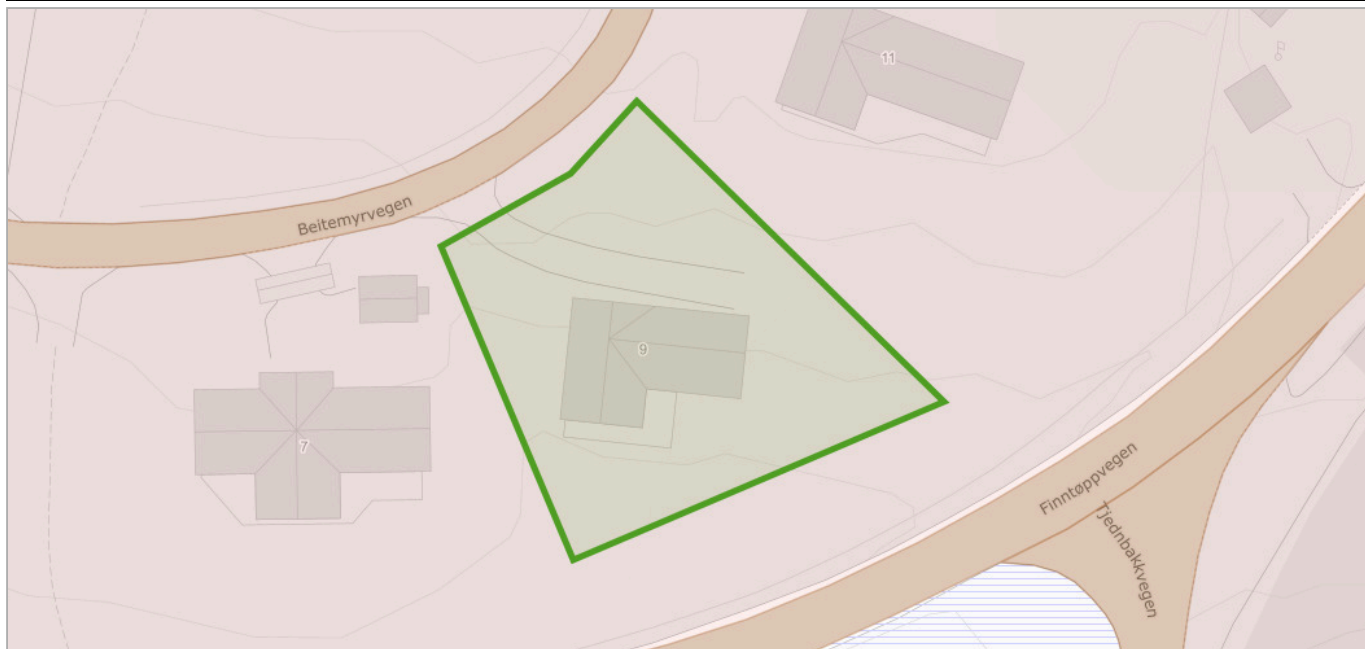
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Tettsteder
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	08.04.2025
-------	----------	---------	------------



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

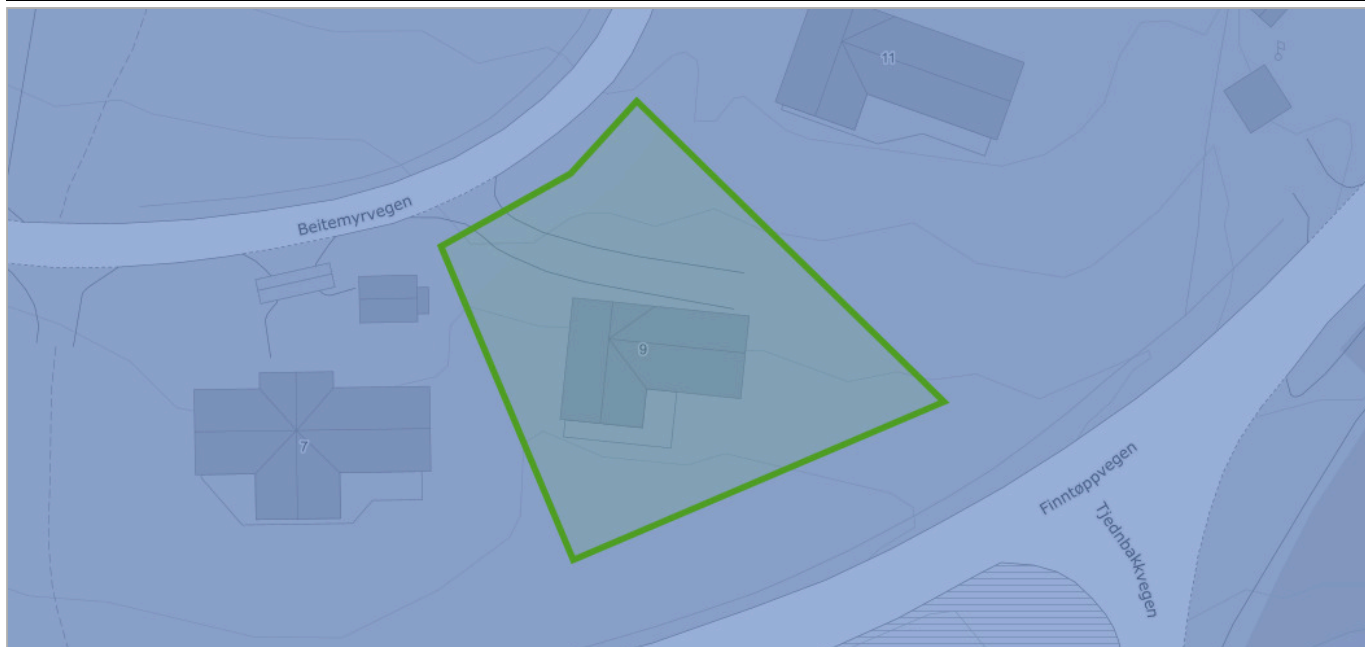
 Bebyggelse
 Samferdsel
 Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



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 infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

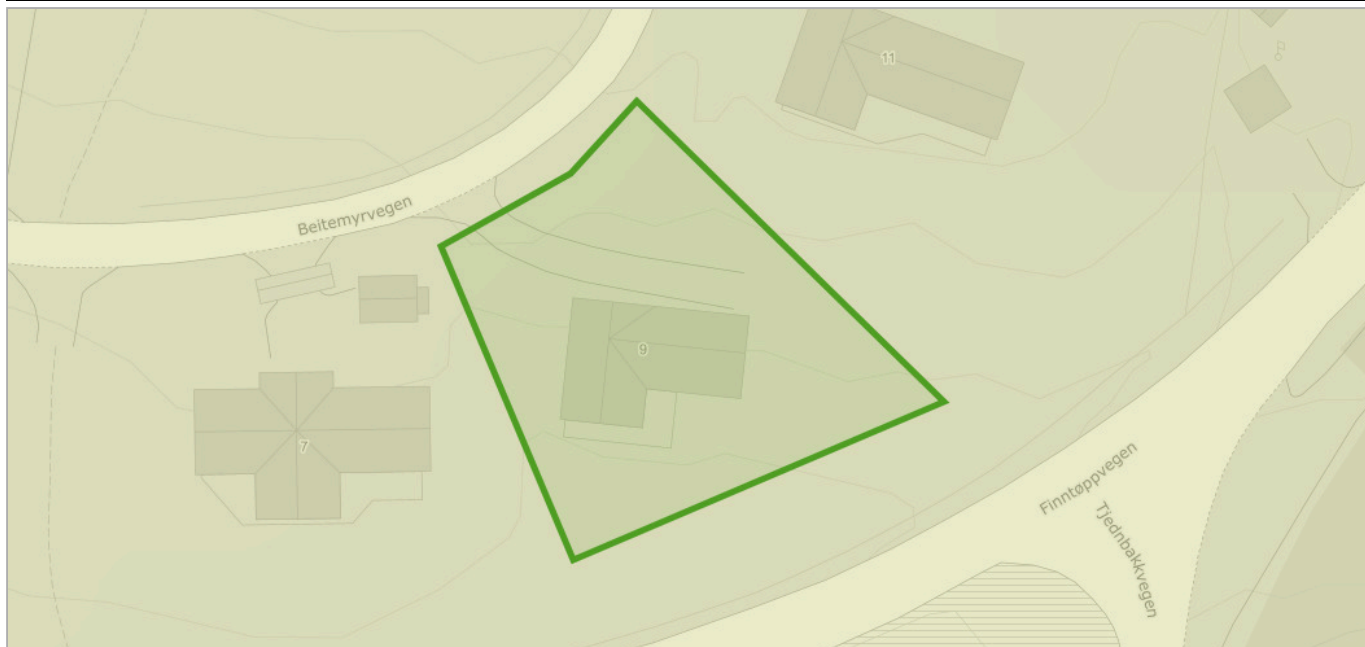
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	08.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

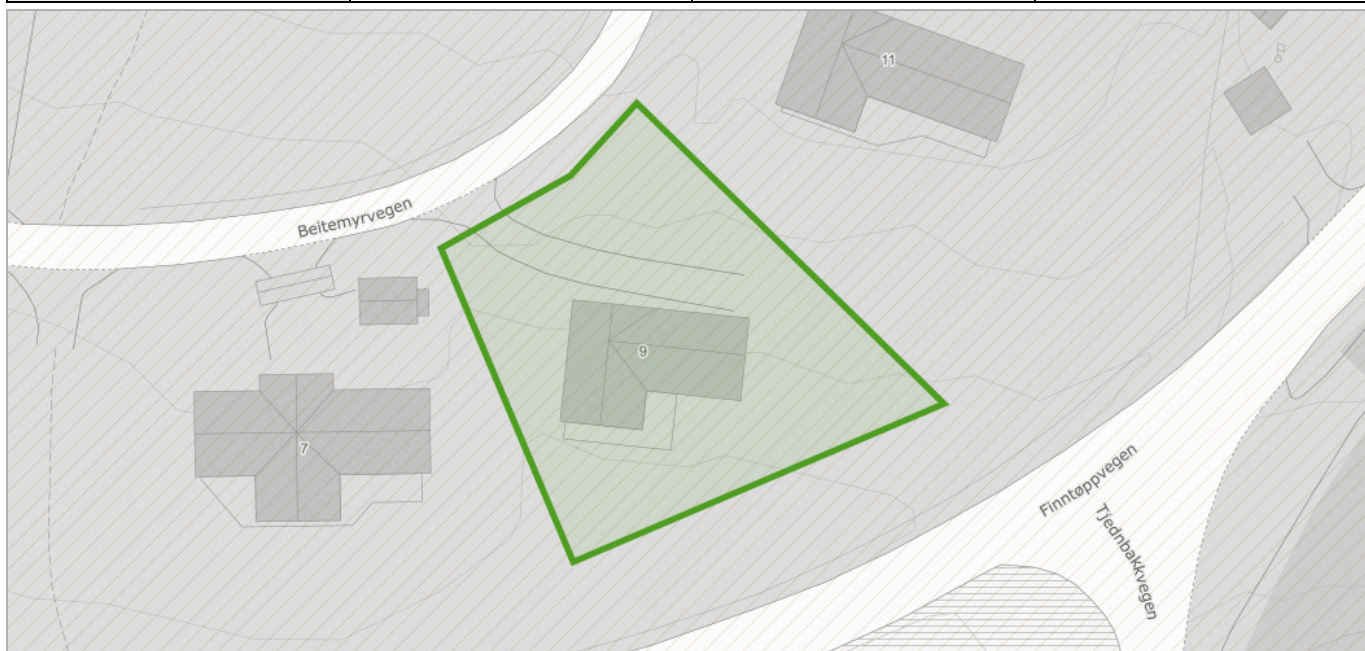
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	08.04.2025
-------	-------------------	---------	------------

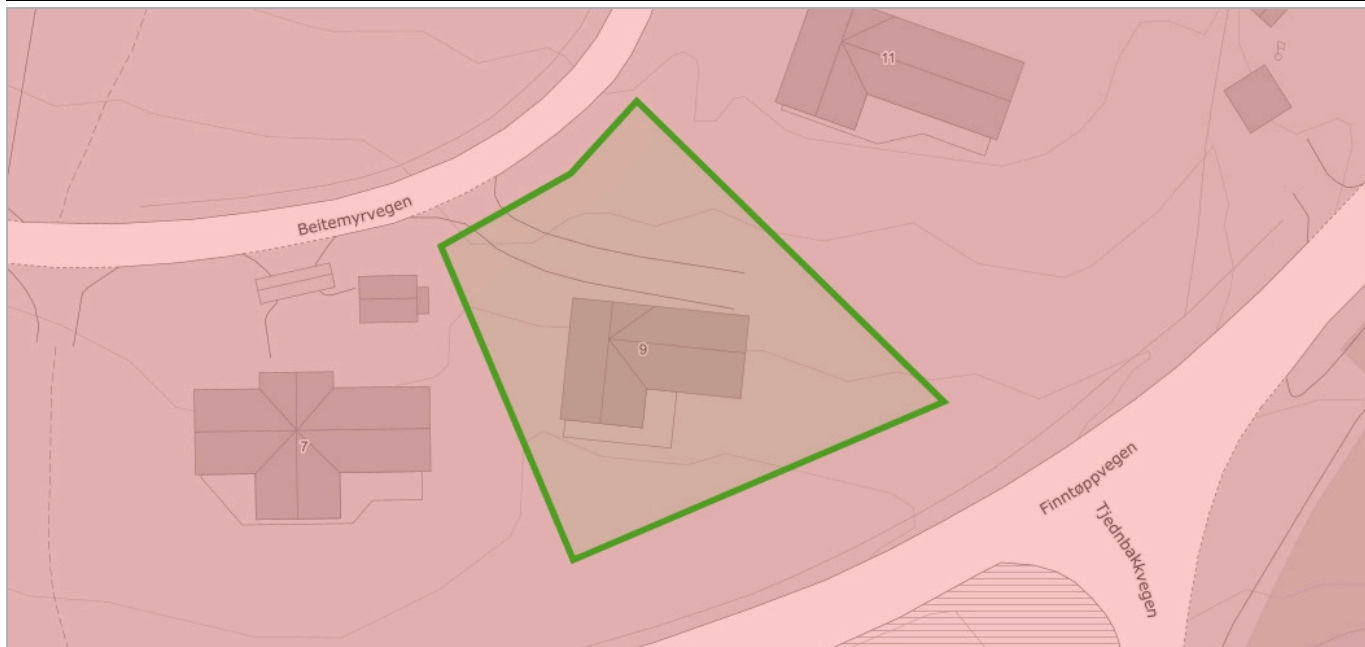


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	08.04.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

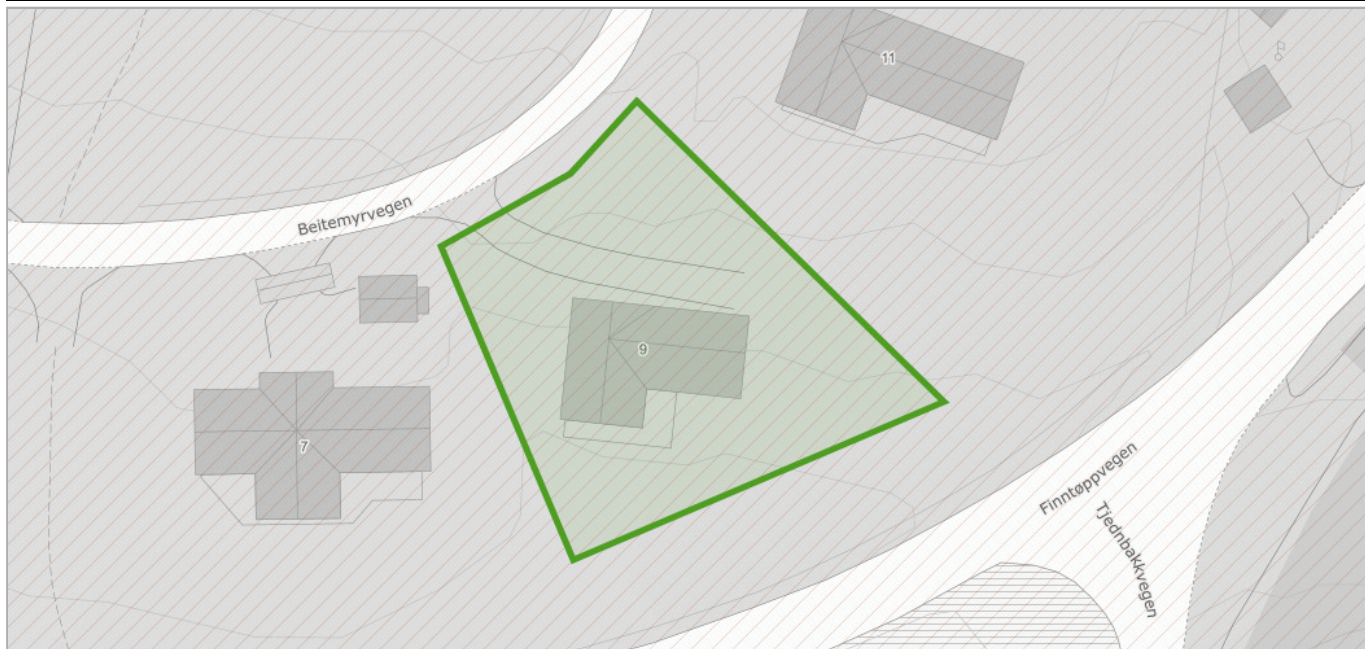
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1732	Beitostølen	363	1.064814759376254

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.04.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

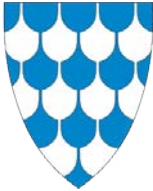
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VOLBUFJORD	Kvitvella

	Øystre Slidre kommune		Utskriftsdato: 10.04.2025
	Bygdinvegen 1989 2940 Heggenes		
	Org.nr.: 961 382 068		
	Telefon: 61 35 25 00 E-post: post@oystre-slidre.kommune.no		

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Beitemyrvegen 9, 2953 BEITOSTØLEN								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐
Kommentarar:	Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.	

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: 09.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Beitemyrvegen 9, 2953 BEITOSTØLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	946,00 kr
Eiendomsskatt	5 471,10 kr
Feiing	438,48 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Vann	1 970,00 kr
Sum	10 983,10 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn/feiing hytte	1 Stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	114,25 kr
Forbruk vatn	47 m3	32,00 kr	1/1	0 %	1 504,00 kr	1 504,00 kr
Forbruk avløp	47 m3	55,00 kr	1/1	0 %	2 585,00 kr	2 585,00 kr
Abonnement vatn	1 Stk	3 652,00 kr	1/1	0 %	3 652,00 kr	913,00 kr
Abonnement avløp	1 Stk	3 330,00 kr	1/1	0 %	3 330,00 kr	832,50 kr
Renovasjon hytte	1 Stk	2 266,00 kr	1/1	0 %	2 266,00 kr	566,50 kr
Akonto vatn	46 m3	36,00 kr	1/1	0 %	1 656,00 kr	414,00 kr
Akonto avløp	46 m3	60,00 kr	1/1	0 %	2 760,00 kr	690,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt akonto vatn	-14 m3	32,00 kr	1/1	0 %	-448,00 kr	-448,00 kr
Innbetalt akonto avløp	-14 m3	55,00 kr	1/1	0 %	-770,00 kr	-770,00 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	1367800 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	5 471,00 kr	1 367,75 kr
				Sum	22 463,00 kr	7 769,00 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og Feiing er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 09.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	186330770	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	7774907	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Beitemyrvegen 9, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

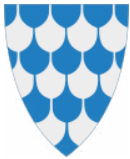
Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186330770

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 09.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	73	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Beitemyrvegen 9, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
3259911	2533	26.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	47

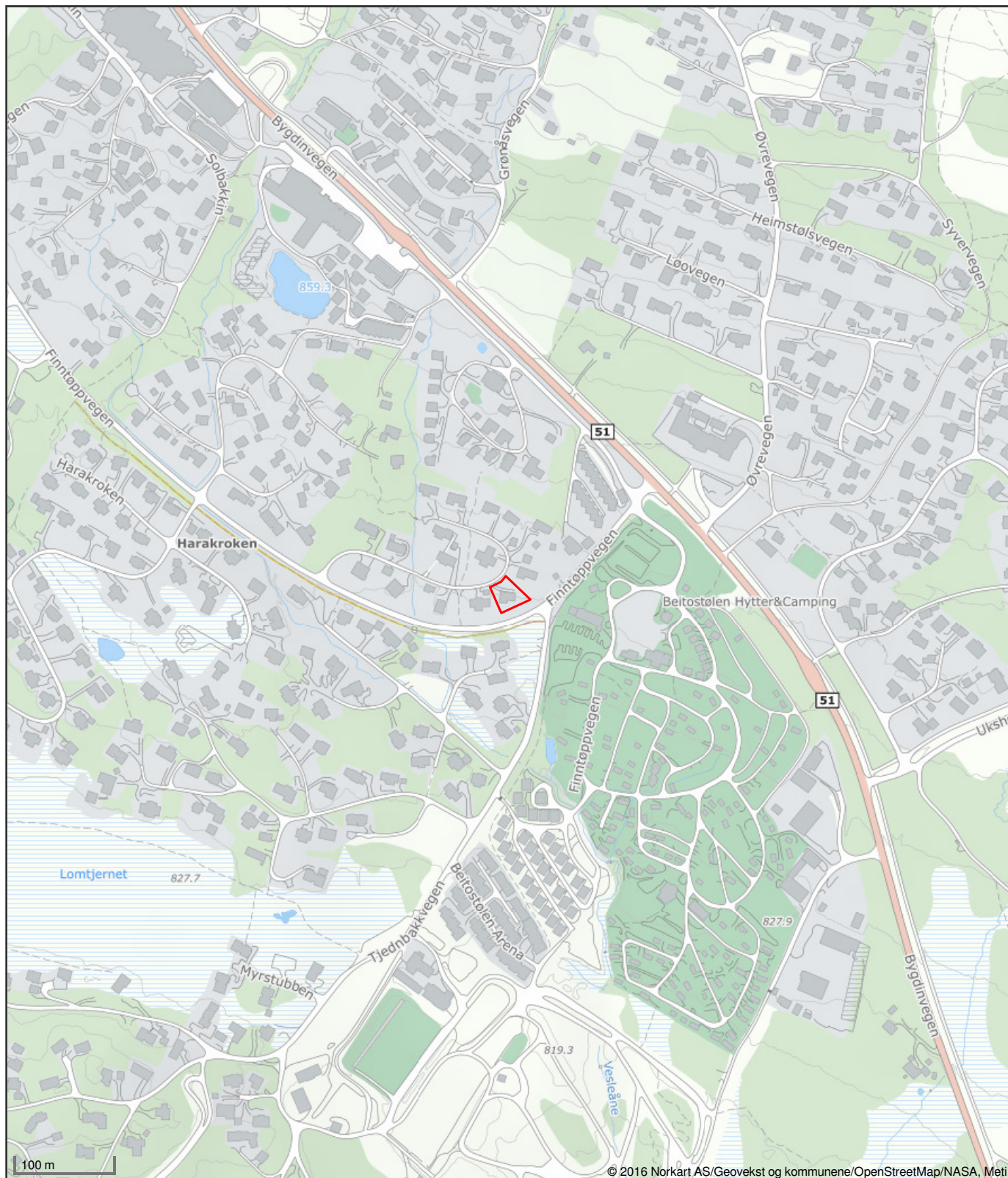
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Oversiktskart for eiendom 3453 - 16/73//



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.

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>

Sendt: fredag 16. mai 2025 12:36

Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250039 Beitemyrvegen 9

Hei.

Siste tilsyn var 12.06.2023, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 15255 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 16, Bruksnummer 73 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

09.04.2025 kl. 15.44

Oppdatert per

09.04.2025 kl. 15.43

Adresse(r) :

Gateadresse: **Beitemyrvegen 9**

Gatenr: **1025**

Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**

Postkrets: **2953 BEITOSTØLEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/1677-2/21 29.04.1999

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 815 000

Omsetningstype: Annet

WILHELMSSENS IDRETTSLAG

ORG.NR: 914 599 466

HEFTELSE

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. Servitutetter 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 servitutetter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1988/4667-1/21 10.10.1988

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 16

BNR: 24

2020/1607409-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0544 GNR: 16 BNR: 73

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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.

Nabolagsprofil

Beitemyrvegen 9

Høyde over havet

840 m



Offentlig transport

🚗 Stølsle	10 min 🚶
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312	0.9 km
🚗 Bjelbøsstølen	10 min 🚶
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312	0.9 km

Avstand til byer

Fagernes	34 min 🚗
Vinstra	1 t 35 min 🚗
Gjøvik	1 t 59 min 🚗
Hamar	2 t 31 min 🚗
Molde	190 km
Ålesund	199.3 km
Bergen	216.4 km

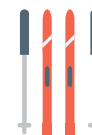
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Beitostølen	9 min 🚶
🚗 Beitostølen v/Bergo Hotel	14 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 31 m
- 345 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Beitostølen Skisenter
- Kjøretid: 3 min
- Skitrekk i anlegget: 7



Aktiviteter

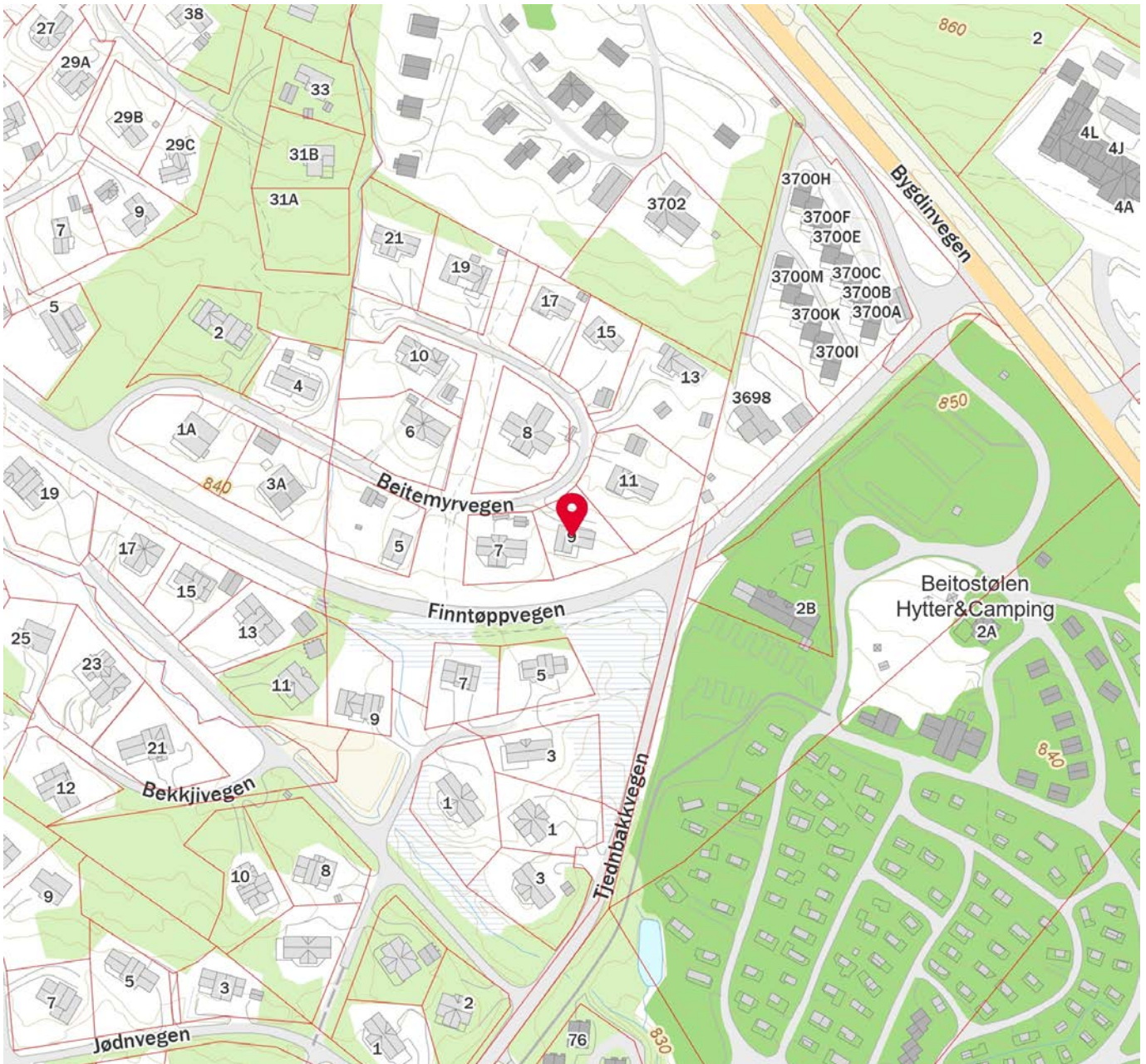
Beitostølen skistadion	11 min 🚶
Joanne's Spa	19 min 🚶
Olabilbane	20 min 🚶
Beitostølen Sommerpark	21 min 🚶

Sport

⚽ Stølsia balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.9 km
⚽ BHS Aktivitetshall, fotball, friidrett	21 min 🚶 2 km
🏊 Feel24 Beitostølen	14 min 🚶
🏊 Puls Beitostølen Resort	18 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Beitostølen Søndagsåpent	10 min 🚶 0.9 km
Coop Extra Beitostølen PostNord, søndagsåpent	14 min 🚶 1.2 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

Vurderer du kjøp eller salg av eiendom?
Da er det mange fordeler med å bruke
lokalbanken!

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

Tlf: +47 61 34 36 00
Org. nr. 937 888 759
post@valdressparebank.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Beitemyrvegen 9
2953 BEITOSTØLEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Linn Hamre

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 34 264
E-post: linn.hamre@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre