

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kristjana Berg

Mobil 412 69 618

E-post kristjana.berg@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 36 747,-
Omkostn.: Kr 72 859,-
Total ink omk.: Kr 2 409 606,-
Felleskostn.: Kr 5 308,-
Selger: Per Brandslien
Anne Flækøy

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total: 57/59 m²
Tomtstr.: 13093 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 8
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1201240002

Solrikt med utsikt til Slettefjell, skjermet terrasse på bakkeplan. Sentralt i Beitostølen Park.

Sentralt og fint med gangavstand til "alt" Beitostølen har å tilby finner du denne hyggelige leiligheten. Den ligger i Beitostølen Fjellpark med kort avstand til butikker og serveringssteder, ca. 200 m til skiløyper og ca. 500 m til alpinanlegg. Leiligheten ligger solrikt til på nedsiden av bygget og har flott utsikt til Slettefjell. Med denne beliggenheten ligger leiligheten og terrassen godt skjermet for trafikkstøy.

Med egen terrasse på bakkeplan er det enkelt å nyte solrike dager, gå seg en liten tur i sentrum eller reise ut i den vakre naturen som omgir Beitostølen. Nærheten til sentrum, busstopp og ulike aktiviteter gjør det enkelt å nyte gode dager på fjellet også om en velger en bilfri ferie.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	27
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	61
Informasjon fra kommunen	66
Informasjon fra forretningsfører	118
Informasjon om el-anlegg	151
Bekreftelse på formuesverdi	152
Grunnbok	153
Nabolagsprofil	166
Andre vedlegg	168
Budskjema	176

Om Bygdinvegen 3738

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m² Entré, stue/kjøkken, to bad, to soverom, sovealkove og kott.

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

18 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Dette omhandler bod med bruksrett tilhørende seksjonen er oppmålt til 2,5 kvm og medtatt i bod med bruksareal eksternt i rapporten.

- 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

13093 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt opparbeidet med felles uteområder. Asfaltert adkomst foran bygningen.

Arealet er hentet fra kommunens 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 linjene grønne og lys grønne.

Beliggenhet

Sentralt og fint med gangavstand til "alt" Beitostølen har å tilby finner du denne hyggelige leiligheten. Den ligger i Beitostølen Fjellpark med kort avstand til butikker og serveringssteder, ca. 200 m til skiløyper og ca. 500 m til alpinanlegg. Leiligheten ligger solrikt til på nedsiden av bygget og har flott utsikt til Slettefjell. Med denne beliggenheten ligger leiligheten og terrassen godt skjermet for trafikkstøy.

Beitostølen er en svært familievennlig og trivelig fjellandsby, 900 m.o.h. Beitostølenes særpreg er det høye aktivitetsnivået hele året, og at alle fasiliteter er samlet i ett sentrum. Her er "alt" tilgjengelig, herunder alpinanlegg, ski- og turløyper, butikker, restauranter og barer. Nyåpnede Riddergaarden og Ridderbadet er verdt å besøke ved ønske om en bedre gourmet middag eller et enestående velværearbeid med swimout-basseng. Beitostølen 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. 100 m fra hytta. Videre har Beitostølen 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 der er det også bra offpiste-muligheter. Det er flere fine toppturer med utgangspunkt fra Beitostølen, og når Valdresflye åpner til påske får man mange fine toppturer tilgjengelig for den som liker randonee. I mai er det slutt på nattestenging av Valdresflye og da 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 du 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 du 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 liker det.

For det 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.

Gjennom året blir det arrangert musikkfestivaler som populære Trollrock, og det duket for folkefest når Beitostølen arrangerer Beitosprinten med langrennseliten. Nå i 2024 er det også klart for NM på ski.

Beitostølen 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 alltid noe å tilby for alle! Det er enkelt å ta bussen hit, og med gangavstand til "alt" kan en nyte bilfrie dager til fjells!

Velkommen!

Adkomst

Om du følger Fv. 51 fra Fagernes ligger Beitostølen Fjellpark godt synlig på venstre side når du kommer opp til Beitostølen sentrum.

Parkering på felles parkeringsplass ved leilighetsbygget.

God tur!

Bebyggelsen

3-roms leilighet i 1. etasje, Beitostølen Fjellpark.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Leiligheten er beliggende i Beitostølen Fjellpark, leiligheten er en 3-romsleilighet i underetasje med terrasse ut mot nedsiden av bygningen på terreng, adkomst fra fellesinngang/areal.

I tillegg har leiligheten en bod i fellesareal tilhørende seksjonen jmf eier som er omtalt som bod i rapport med areal bra-e.

Leiligheten har en normal god boligstandard på overflater og utstyr.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten.

Ved overtakelse av leiligheten gjelder sameiets regler og vedtekter, for nærmere informasjon se vedtekter og årsberetninger.

Fellessarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er ikke vurdert med tilstandsgrad og kun enkelt beskrevet her i sammendrag tilstand.

- Taktekking: Ikke undersøkt og tekket med takstein.
- Takkonstruksjon: Salttakkonstruksjon i tre konstruksjon.
- Yttervegger: Yttervegger av betong i underetasje/1.etasje stedvis forblendet med råkoppstein, ellers i bindingsverk kledd med stående panel.
- Grunnmur/fundamenter: Grunnmur av betongkonstruksjon.
- Terrengforhold: Eiendommen er planert rundt bygning med plen/asfaltert innkjøring.

Leilighet

Byggeår: 2006

Standard: Eierseksjonen har en normal god standard på overflater og utstyr utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Leiligheten har vedlikeholdt overflater og normal slitasjegrad

UTVENDIG

Fundamentert med grunnmurer av betong og gulv på grunn er av betongdekke.

Yttervegger av betong i underetasje/1.etasje stedvis forblendet med råkopp-stein, ellers i bindingsverk kledd med stående panel.

Saltakkonstruksjon av tre. Taktekket med takstein og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør av tre fra fellesareal/gang til entre i eierseksjon. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken fra terrasse.

Terrasse på 18 kvm utifra stue. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG

Gulv er belagt med laminatgulv.

Vegger er kledd med malte plater.

Himling er av malt støpt dekke av betong.

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Innvendig har leiligheten furu fyllingsdører.

Plassbygd skap i malt heltre på soverom, garderobeskap i entre og kott i entré.

Køyeseng er plassbygde av malt heltre i sovealkove.

Verditakst

Kr 2 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

- Ja. Nytt leilighetsbygg nedenfor.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Entré, stue/kjøkken, to bad, to soverom, sovealkove, kott og bod.

Terrasse, ca. 18 m².

Standard

Med solrik beliggenhet og flott utsikt til Slettefjell, gangavstand til "alt" Beitostølen har å tilby godt, og samtidig godt skjermet beliggenhet fra trafikkstøy, er denne leiligheten i Beitostølen Fjellpark et fint sted å komme opp til. Leiligheten ligger i 1. etasje og har egen terrasse på bakkeplan. Her er enkel adkomst både med og uten bil. Det er ikke langt til busstopp med flere daglige avganger og med kort vei til butikker, serveringsteder og ulike aktiviteter.

Beitostølen Fjellpark har felles inngang for alle sine leiligheter og fellesareal. Leiligheten ligger som nevnt i 1. etasje, i den nordligste delen. Med egen terrasse på bakkeplan er det enkelt å nyte solrike dager, gå seg en liten tur i sentrum eller reise ut i den vakre naturen som omgir Beitostølen.

Inne i leiligheten er det en lys stue med åpen løsning til kjøkken. Her er det store vinduer og terrassedør med glassfelt slik at den fine utsikten også kan nytes fra både sofa og spisegruppe.

Langs den ene veggen er det heltre kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter. Over-og underskap, samt heltre benkeplate av eik ned nedfelt oppvaskkum av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

I leiligheten er det to soverom, begge med pene dobbeltsenger i heltre. På det ene soverommet er det garderobeskap i samme stil som sengene. I leiligheten er det også sovealkove med køyeseng i heltre.

Leiligheten har to lyse, flislagte bad med varmekabler i gulv. På badene er det vegghengt servant, speil med hylle og belysning. Dusj med glassvegg/-dører. Toalett. Badene har mekanisk avtrekk fra felles anlegg i leilighetsbygget.

I entréen er det skap i samme heltre utførelse som leilighetens øvrige møbler. Det er ekstra oppbevaringsplass i kott. I tillegg har leiligheten en tilhørende bod i byggets fellesareal.

Leiligheten har lun oppvarming med sentralvarme via radiatorer i enkelte rom. Hovedvannledning med stoppekran og vannmåler plassert i skap i fellesareal/gang. Beitostølen Fjellpark har felles brannvarslingsanlegg med brannmeldere montert i himling, slukkeutstyr montert i fellesareal.

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.

Leilighet - Utvendig

Dører, TG2

Hovedytterdør av tre fra fellesareal/gang til entre i eierseksjon. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Riper/slitasje på hovedytterdør med vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Leilighet - Innvendig

Overflater, TG2

Gulv er belagt med laminatgulv. Vegger er kledd med malte plater. Himling er av malt støpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Utgliding av skjøt på laminatgulv i et soverom, tiltaksbehov bør vurderes. Skade på veggplate bak innerdør til sovealkove, dette har årsaksammenheng med skade påført av dørhåndtak. Ellers er overflater fra renovering år og alder må hensyntas selv om det er registrert normal slitasjegrad.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Radon, TG2

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

Dette var heller ikke krav ved byggeåret. Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Fra sluk ble det bemerkt at sluk er eldre enn opplyst alder på våtrom, manglende sil i sluk og rust på skruer. Tettesjikt overgang sluk har ikke synlig klemring, men registrert smøremembran men ikke slukmansjett. Foreligger ikke dokumentasjon av tettesjikt eller utførelse av sjikt.

Tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Underetasje > Bad 2

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Fra sluk ble det bemerkt at sluk er eldre enn opplyst alder på våtrom, manglende sil i sluk og rust på skruer. Tettesjikt overgang sluk har ikke synlig klemring, men registrert smøremembran men ikke slukmansjett. Foreligger ikke dokumentasjon av tettesjikt eller utførelse av sjikt.

Tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges møblert med innbo og løsøre. Hvitevarer på kjøkken medfølger også i handelen.

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-antenn, parabolantenn, tuner, dekoder osv,) følger kun med i handelen dersom dette er angitt spesielt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Eidsiva Kollektiv TV og bredbånd

Parkering

Parkering på felles parkeringsplasser utenfor bygningen. Sameierne har uspesifiserte parkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81641832

Diverse

Styret opplyser følgende fremtidige vedlikeholdsplaner og oppgraderinger:

- Det har vært arbeidet med oppsett av ladestasjoner for EL-bil, samt ytterligere opparbeidelse av parkeringsareal nord for bygget. Dette er foreløpig lagt på is på grunn av store kostnader vedr. utbedring av terrassene.

Tilliggende fasiliteter

- Inntektsmuligheter ved utleie.
- Heis og felles smørebod ved hovedinngang.

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 iht. Forskrift om brannforebygging.

Beitostølen er 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

Sentralvarme via radiatorer i enkelte rom.

Varmekabler i gulv på bad.

Info strømforbruk

Fellemåler for leilighetsbygget.

Griug AS opplyser: Hele bygget er nok kontrollert, men vi har ingen dedikert kontroll av de enkelte leilighetene da de ikke har egen måler og abonnement.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Vi har ikke mottatt energiattest fra selger. Eiendommen er derfor ikke energimerket.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 300 000,-

Info kommunale avgifter

Avgifter pr. år pr. 2024:

Renovasjon kr. 2.157,50

Abonnement vann kr. 3.320,-

Abonnement avløp kr. 3.028,-

Eiendomsskatt kr. 2 677,-

Info eiendomsskatt

Øystre Slidre kommune vedtok i desember 2023 å øke eiendomsskatten fra 3 promille til 4 promille fra 2024.

Formuesverdi primær

Kr 1 328 460,-

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Felleskostnader.

Innboforskring.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Boenheten

Eierbrøk

580/54735

Felleskostnader inkluderer

De månedlige felleskostnadene på kr 5.308,- inkluderer:

Felleskostnader: kr 2.111,-

Renter: kr 137,-

Avdrag: kr 639,-

A-konto vame, vann, brensel: kr 2.060,-

Løypebidrag: kr 54,-

TV- anlegg (Eidsiva Kollektiv TV og bredbånd): kr 307,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 308,-

Andel Fellesgjeld

Kr 36 747,-

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 8 950,-

Andel fellesformue dato

31.12.2022

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Beitostølen Fjellpark

Organisasjonsnummer

989 010 921

Om sameiet

Sameiet Beitostølen Fjellpark (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Halden.

Eiendommen består av 78 seksjoner hvorav 75 er leilighet/næring (Utleieleiligheter registrert som næring, ikke fritidsbolig) 3 er forretningsenheter samt tilhørende fellesareal i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.11.17.

Sameierne har uspesifiserte parkeringsplasser.

Sameiet har til hovedformål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av ovennevnte eiendom i Øystre Slidre kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ett felles lån i sameiet.

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16365578773, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2024: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 30.01.2024: 1 057 007

Andel av saldo: 27 301

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente 3,15%

IN-lån

Evt. planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Styreleder informerer:

"Sameiet vil fortsette vedlikehold/utbedring av terrasser. Dette gjelder arken mot tjernet, samt terrasser mot øst. Årsmøtet får anledning til å vedta et forslag fra styret om å legge arbeidet ut på anbud. Vi er i ferd med å få sakkyndig til å lage en kravspesifikasjon basert på en rapport fra SINTEF. De gjorde grundige undersøkelser sist sommer og anbefalte oss å fjerne eksisterende membran og filten under, luften slik at treverket blir tørt, for så å legge nytt. Hvor kostbart dette blir vet jeg dessverre ikke.

Jeg er absolutt ikke fagmann på dette område.

Av andre vedlikeholdsoppgaver vil årsmøtet få anledning til å vedta en plan for videre beising. Alle beboere må selv beise innvendig på sin terrasse, men sameiet koster beisen. Utvendig er sameiets ansvar og forslaget til årsmøtet er at vi bestilles utvendig beis til etasje to og tre inne i vinkelen mot vest. Dette skal i utgangspunktet dekkes via felleskostnader, men slik økonomien er Per nå kan det hende det trengs en liten ekstra skjerv fra hver enkelt."

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men ny eier skal meldes til forretningsfører ihht. vedtektene.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter for Sameiet Beitostølen Park følger vedlagt i salgsoppgaven.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter.

Nyttig informasjon vedr. sameiets vedtekter:

- Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/målestandsavleser.
- Hvis en sameier – til tross for advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier, men sameiet skal på eiernes vegne, forsøke å gjennomføre oppussinger så samlet som mulig. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/målestandsavleser.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6 385,-

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 8, seksjonsnummer 1 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:

3453/16/8/1:

23.02.1935 - Dokumentnr: 902578 - Erklæring/avtale

Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1968 - Dokumentnr: 1127 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven

Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1969 - Dokumentnr: 190 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1969 - Dokumentnr: 929 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.1970 - Dokumentnr: 1561 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven

Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1970 - Dokumentnr: 1774 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Wilhelm Brudahl

Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1982 - Dokumentnr: 5154 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2012 - Dokumentnr: 502789 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Stølsie Biovarme AS
Org.nr: 994 581 694
Bestemmelse om fjernvarme
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2013 - Dokumentnr: 142486 - Bestemmelse om veg
Vegrett i grunnen for gnr. 16 bnr. 8 snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2005 - Dokumentnr: 5706 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 580/54735

23.02.1935 - Dokumentnr: 900035 - Forkjøpsrett
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

23.02.1935 - Dokumentnr: 900036 - Forkjøpsrett
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

23.02.1935 - Dokumentnr: 902575 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:3 Bnr:9
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

07.09.1957 - Dokumentnr: 1464 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3453 Gnr:16 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging og tilbygg Beitostølen høyfjellshotell, leilegheiter seksjon 1 – 65.
Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Lovlighet ihht tilstandsrapport:

Leilighet:

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 byggt teknisk 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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.08.2010.

Vei, vann og avløp

Helårsvei.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger innunder vedtatt Kommunedelplan for Beitostølsområdet.

Kommuneplanens arealdel 2023-2035 er under arbeid.

Fritids- og turistformål. Nåværende.

Eiendommen ligger inntil reguleringsplan for Solbakkin, B48 Olsen fjellservice og B12 Stølstunet.

Nabotomten gnr. 16 bnr. 91 følger reguleringsplan for Solbakkin. Det foreligger planer om bygging av nytt bygg/leilighetsbygg. Se plankart som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

I og med at dette er en næringsseksjon med utleieplikt, kan kommunen kreve at seksjonen skal være disponibel for utleie. P.t. håndhever ikke kommunen dette.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 300 000,- (Prisantydning)

36 747,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

58 419,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 300 000,-))

72 859,- (Omkostninger totalt)

2 409 606,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 859,-

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 dekningssalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland ca. kr. 2.800,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 350,-, grunnbokutskrift og kopi av tinglyste dokumenter kr. 590,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 500,-, Utlegg opplysninger forretningsfører, ca. kr. 4 200,- markedspakke kr. 20.900,- samt provisjon 2,50 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Oppdragsansvarlig

Kristjana Berg
Eiendomsmeglerfullmektig
kristjana.berg@aktiv.no
Tlf: 412 69 618

Ansvarlig megler

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

23.02.2024











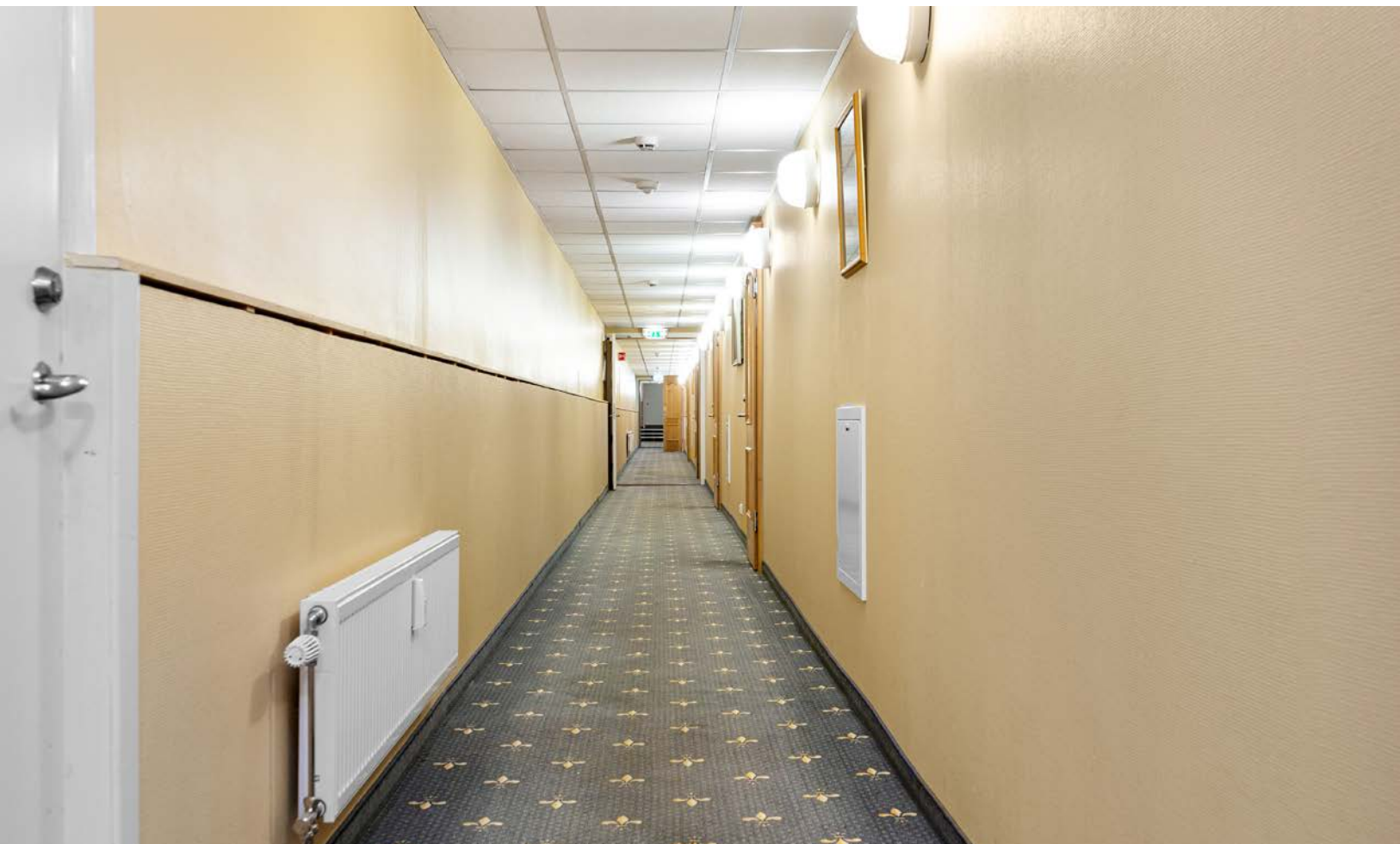










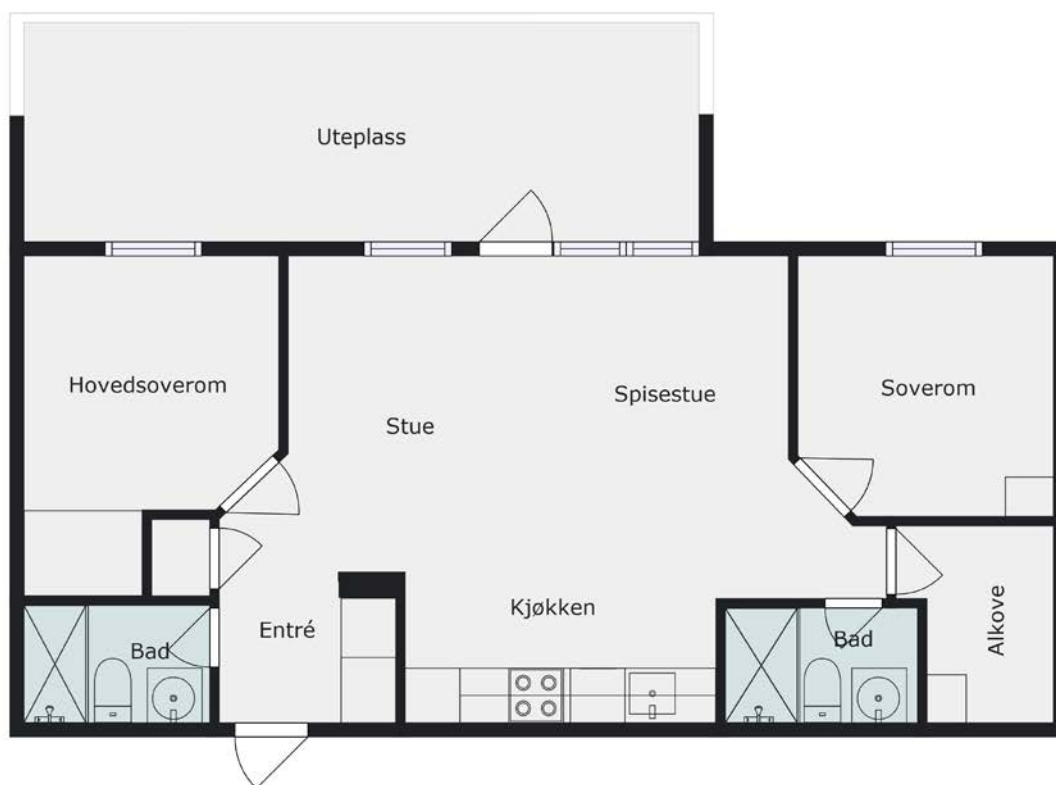












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bygdinvegen 3738, 2953 BEITOSTØLEN

📖 ØYSTRE SLIDRE kommune

gnr. 16, bnr. 8, snr. 1

Areal (BRA): Leilighet 59 m²



Befaringsdato: 01.02.2024

Rapportdato: 22.02.2024

Oppdragsnr.: 11138-1403

Referansenummer: T08697

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2024032



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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, Fagernes og Beitostølen.

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

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



Rapportansvarlig

Stian Hagen

Uavhengig Takstingeniør

valdres@takstmann.com

950 86 489



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 eksemplarstilling 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

Leiligheten er beliggende i Beitostølen Fjellpark, leiligheten er en 3-romsleilighet i underetasje med terrasse ut mot nedsiden av bygningen på terreng, adkomst fra fellesinngang/areal.

I tillegg har leiligheten en bod i fellesareal tilhørende seksjonen jmf eier som er omtalt som bod i rapport med areal bra-e.

Leiligheten har en normal god boligstandard på overflater og utstyr.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten.

Ved overtakelse av leiligheten gjelder sameiets regler og vedtekter, for nærmere informasjon se vedtekter og årsberetninger.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er ikke vurdert med tilstandsgrad og kun enkelt beskrevet her i sammendrag tilstand.

- Takteking: Ikke undersøkt og tekket med takstein.
- Takkonstruksjon: Salttakkonstruksjon i tre konstruksjon.
- Yttervegger: . Yttervegger av betong i underetasje/1.etasje stedvis forblendet med råkopp-stein, ellers i bindingsverk kledd med stående panel.
- Grunnmur/fundamenter: Grunnmur av betongkonstruksjon.
- Terrengforhold: Eiendommen er planert rundt bygning med plen/asfaltert innkjøring.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentert med grunnmur av betong og gulv på grunn er av betongdekke.
Yttervegger av betong i underetasje/1.etasje stedvis forblendet med råkopp-stein, ellers i bindingsverk kledd med stående panel.
Salttakkonstruksjon av tre. Taktekket med takstein og montert takrenner med nedløp av sortlakkert stål.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedytterdør av tre fra fellesareal/gang til entre i eierseksjon. Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken fra terrasse.

Terrasse på 18 kvm utifra stue. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminatgulv.
Vegger er kledd med malte plater.
Himling er av malt støpt dekke av betong.

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

Innvendig har leiligheten furu fyllingsdører.

Plassbygd skap i malt heltre på soverom, garderobeskap i entre og kott i entre.
Køyeseng er plassbygde av malt heltre i sovealkove.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er belagt med fliser. Himling er av malt betong.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert servant, klosett og dusj med glassvegg/dør.

Montert speil med belysning og hylle over servant.

Det er mekanisk avtrekk fra felles anlegg i leilighetsbygget, tilluftspalte i dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er belagt med fliser. Himling er av malt betong.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Bad har montert servant, klosett og dusj med glassvegg/dør.

Det er mekanisk avtrekk fra felles anlegg i leilighetsbygget, tilluftspalte i dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, samt at det er veggkonstruksjon av lettbetong som gjør hulltaking ikke blir tilstrekkelig.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate av eik og oppvaskkum med kran av stål. Integreerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap plassert i fellesareal og avløp tilknyttet rør via vegg til bad rom med sluk. Hovedvannledning med stoppekran og vannmåler plassert i skap i fellesareal/gang. Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu, mekanisk avtrekk fra våtrom og ventilator på kjøkken.

Sentralvarme via radiatorer i enkelte rom, fyringsanlegg er ikke tilstandsvurdert da dette angår i bygningens fellesdel.

Sikringskap med automatsikringer plassert i skap i entre. Foretatt elkontroll i 12.04.2018.

Felles brannvarslingsanlegg med brannmeldere montert i himling, slukkeutstyr montert i fellesareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Leilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Underetasje	57	2	0	59
Sum	57	2	0	
Sum BRA	59			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

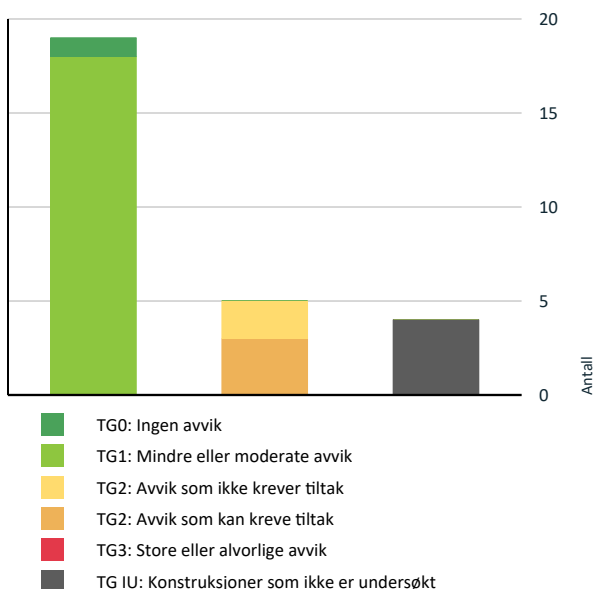
[Gå til side](#)

Leilighet

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

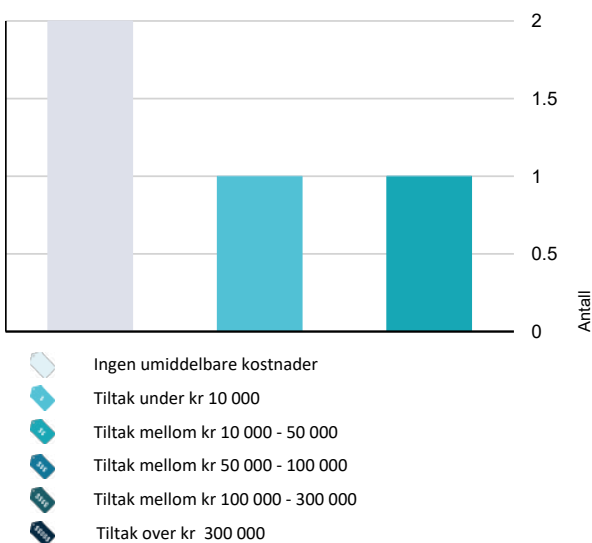
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserere eierseksjonnr. 1 på eiendommen 16/8 i Øystre Slidre kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon.

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Takstmann forutsetter at byggene er lovlig oppført. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/ oppføringstidspunktet.

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."

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Seksjonering og renovering foretatt i 2006, ferdigattest datert 2009
Opprinnelig byggeår er 1976.

Standard

Eierseksjonen har en normal god standard på overflater og utstyr utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten har vedlikeholdt overflater og normal slitasjegrad.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Normal brukslitasje utifra alder.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Hovedytterdør av tre fra fellesareal/gang til entre i eierseksjon.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riper/slitasje på hovedytterdør med vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Riper/slitasje på ytterdør

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 18 kvm utifra stue. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Snødekket terrasse

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminatgulv.
Vegger er kledd med malte plater.
Himling er av malt støpt dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utglijding av skjøt på laminatgulv i et soverom, tiltaksbehov bør vurderes.

Skade på veggplate bak innerdør til sovealkove, dette har årsaksammenheng med skade påført av dørhåndtak.

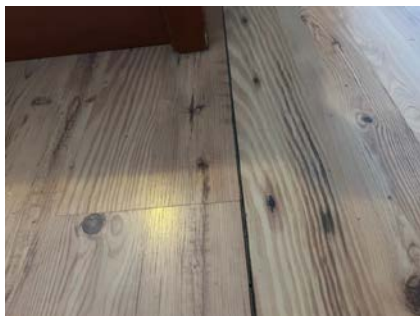
Ellers er overflater fra renovering år og alder må hensyntas selv om det er registrert normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utglliding av skjøt på laminat i soverom



Skade på vegg i alkove



Riss/sprekke i hjørne mellom plater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke av betong på grunn er av betongdekke.

Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Disse viser 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 5 mm i hele rommet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten furu fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd skap i malt heltre på soverom, garderobeskap i entre og kott i entre.

Køyeseng er plassbygde av malt heltre i sovealkove.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser. Himling er av malt betong. Ikke bemerket avvik utover alder på overflate, må hensyntas.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Ikke bemerket avvik utover alder på overflate, må hensyntas.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Fra sluk ble det bemerkt at sluk er eldre enn opplyst alder på våtrom, manglende sil i sluk og rust på skruer. Tettesjikt overgang sluk har ikke synlig klemring, men registrert smøremembran men ikke slukmansjett.

Foreligger ikke dokumentasjon av tettesjikt eller utførelse av sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Synlig smøremembran, men ikke bemerkt klemring/slukmansjett og rust på skruer

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert servant, klosett og dusj med glassvegg/dør. Montert speil med belysning og hylle over servant.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra felles anlegg i leilighetsbygget, tilluftspalte i dørterskel.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking foretatt, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2006. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser. Himling er av malt betong. Ikke bemerkt avvik utover alder på overflate, må hensyntas.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Ikke bemerkt avvik utover alder på overflate, må hensyntas.

UNDERETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fra sluk ble det bemerket at sluk er eldre enn opplyst alder på våtrom, manglende sil i sluk og rust på skruer. Tettesjikt overgang sluk har ikke synlig klemring, men registrert smøremembran men ikke slukmansjett.

Foreligger ikke dokumentasjon av tettesjikt eller utførelse av sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Synlig smøremembran, men ikke bemerket klemring/slukmansjett

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert servant, klosett og dusj med glassvegg/dør.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra felles anlegg i leilighetsbygget, tilluftspalte i dørrterskel.

UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, samt at det er veggkonstruksjon av lettbetong som gjør hulltaking ikke blir tilstrekkelig.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt heltre med over-og underskap, heltre benkeplate av eik og oppvaskum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Normal slitasjegrad utfra alder.



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag



Bemerket brukslitasje der alder og vedlikehold etterhvert må påregnes

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap plassert i fellesareal og avløp tilknyttet rør via vegg til bad rom med sluk. Hovedvannledning med stoppekran og vannmåler plassert i skap i fellesareal/gang.



Foredelerskap

TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør er ikke tilstandsvurdert da det angår av bygningens fellesdel.

TG 1 Ventilasjon

Leligheten har naturlig ventilasjon via klaffventiler i vindu, mekanisk avtrekk fra våtrom og ventilator på kjøkken.

TG IU Varmesentral

Sentralvarme via radiatorer i enkelte rom, fyringsanlegg er ikke tilstandsvurdert da dette angår i bygningens fellesdel.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert i skap i entre. Foretatt elkontroll i 12.04.2018.

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Sikringskap



Kursforetegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Felles brannvarslingsanlegg med brannmeldere montert i himling, slukkeutstyr montert i fellesareal.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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 adgang 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 begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Underetasje	57	2		59	18	
SUM	57	2			18	
SUM BRA	59					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Alkove , Kott	Bod	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.

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

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Dette omhandler bod bed bruksrett tilhørende seksjonen er oppmålt til 2,5 kvm og medtatt i bod med bruksareal eksternt i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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)
Leilighet	56	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.2.2024	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	16	8		1	13093.5 m ²	Areal er ifølge matrikelopplysninger, omhandler hele 16/8.	Eiet

Adresse

Bygdivegen 3738

Hjemmelshaver

Anne Flækøy 1/6, Per Brandslien 5/6

Boligselskap

Sameiet Beitostølen
Fjellpark

Eierandel

580 / 54735

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Organisasjonsnr

989010921

Felles formue

Kr. 8 950 31.12.2022

Felles gjeld:

Kr. 36 747 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Beitostølen i Øystre Slidre kommune. Eiendommen ligger med gangavstand til Beitostølen sentrum med bla butikker, serveringsteder, alpinbakke etc. Det er fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet, gode fritidstilbud med bla. preparerte skiløyper tilknyttet stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst med innkjørsel fra fv51/Bygdivegen, adkomst med parkering på felles parkeringsplasser utenfor bygningen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med felles arealer, asfaltert adkomst foran bygningen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke andre kjente forhold enn det som er opplyst av eier eller beskrevet i rapporten. Ved overtakelse gjelder vedtekter for sameiet.

Foreligger planer om bygging av nytt bygg/leilighetsbygg i område ved eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier per telefon	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	30.01.2024	Jmf kommunekart	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	30.01.2024	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

• 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/TO8697>

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.	
1201240002	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Flækøy	Per Brandslien
Gateadresse	
Bygdinvegen 3738	
Poststed	Postnr
BEITOSTØLEN	2953
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1. Innbo
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1201240002

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201240002

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1201240002

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 forsikringskostnader 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: 1201240002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Flækøy	f8564a2340a155983b795a eeec98c31fd8bee307	23.01.2024 17:26:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Brandslien	dd663675357eb0c6385366 6920ff9d19991190d2	23.01.2024 11:28:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1201240002

- 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>

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.12.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	580/54735		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ 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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/8, 16/8/0/1, 16/8/0/2, 16/8/0/3, 16/8/0/4, 16/8/0/5, 16/8/0/6, 16/8/0/7, 16/8/0/8, 16/8/0/9, 16/8/0/10, 16/8/0/11, 16/8/0/12, 16/8/0/13, 16/8/0/14, 16/8/0/15, 16/8/0/16, 16/8/0/17, 16/8/0/18, 16/8/0/19, 16/8/0/20, 16/8/0/21, 16/8/0/22, 16/8/0/23, 16/8/0/24, 16/8/0/25, 16/8/0/26, 16/8/0/27, 16/8/0/28, 16/8/0/29, 16/8/0/30, 16/8/0/31, 16/8/0/32, 16/8/0/33, 16/8/0/34, 16/8/0/35, 16/8/0/36, 16/8/0/37, 16/8/0/38, 16/8/0/39, 16/8/0/40, 16/8/0/41, 16/8/0/42, 16/8/0/43, 16/8/0/44, 16/8/0/45, 16/8/0/46, 16/8/0/47, 16/8/0/48, 16/8/0/49, 16/8/0/50, 16/8/0/51, 16/8/0/52, 16/8/0/53, 16/8/0/54, 16/8/0/55, 16/8/0/56, 16/8/0/57, 16/8/0/58, 16/8/0/59, 16/8/0/60, 16/8/0/61, 16/8/0/62, 16/8/0/63, 16/8/0/64, 16/8/0/65, 16/8/0/66, 16/8/0/67, 16/8/0/68, 16/8/0/69, 16/8/0/70, 16/8/0/71, 16/8/0/72, 16/8/0/73, 16/8/0/74, 16/8/0/75, 16/8/0/76, 16/8/0/77, 16/8/0/78
Seksjonering Seksjonering	20.12.2005			16/8, 16/8/0/1

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLÆKØY ANNE F181249*****	Hjemmelshaver (H) 1/6	Frydenlund 59 2651 ØSTRE GAUSDAL	Bosatt (B)
BRANDSLIEN PER F240455*****	Hjemmelshaver (H) 5/6	BRANDSLIA 3 2656 FOLLEBU	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bygdinvegen 3738	U0116	16/8/0/1	0	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bygdinvegen 3738

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	158222256		Appartement (523)	Ferdigattest (FA)	31.08.2010

1: Bygning 158222256: Appartement (523), Ferdigattest 31.08.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	4620
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4620
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	5300
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	5300
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	3901
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Ferdigattest	31.08.2010	06.09.2010
Endre bygningsdata	13.09.2022	13.09.2022
Endre bygningsdata	13.09.2022	13.09.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bygdinvegen 3738	U0116	16/8/0/1	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	620	620	0	800	800
H02	0	0	1500	1500	0	1700	1700
H01	0	0	1600	1600	0	1800	1800
U01	0	0	900	900	0	1000	1000

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 16/8

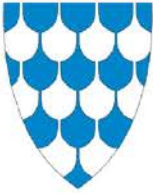
Bruksnavn	HOTELLVOLDEN	Beregnet areal	13093.5
Etablert dato	29.11.1921	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
-----------	---	---	---	--------	------------	--------------

Eiendomsteig	6790053.89	495336.45	0	Ja	13093.5
--------------	------------	-----------	---	----	---------

	Øystre Slidre kommune		Utskriftsdato: 29.01.2024
	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.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Bygdinvegen 3738, 2953 BEITOSTØLEN								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☒	☐
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☐
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☐	☐
Kommentarar:	Vedlagt Ferdigattest gjeld seksjonane 1-65	

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.

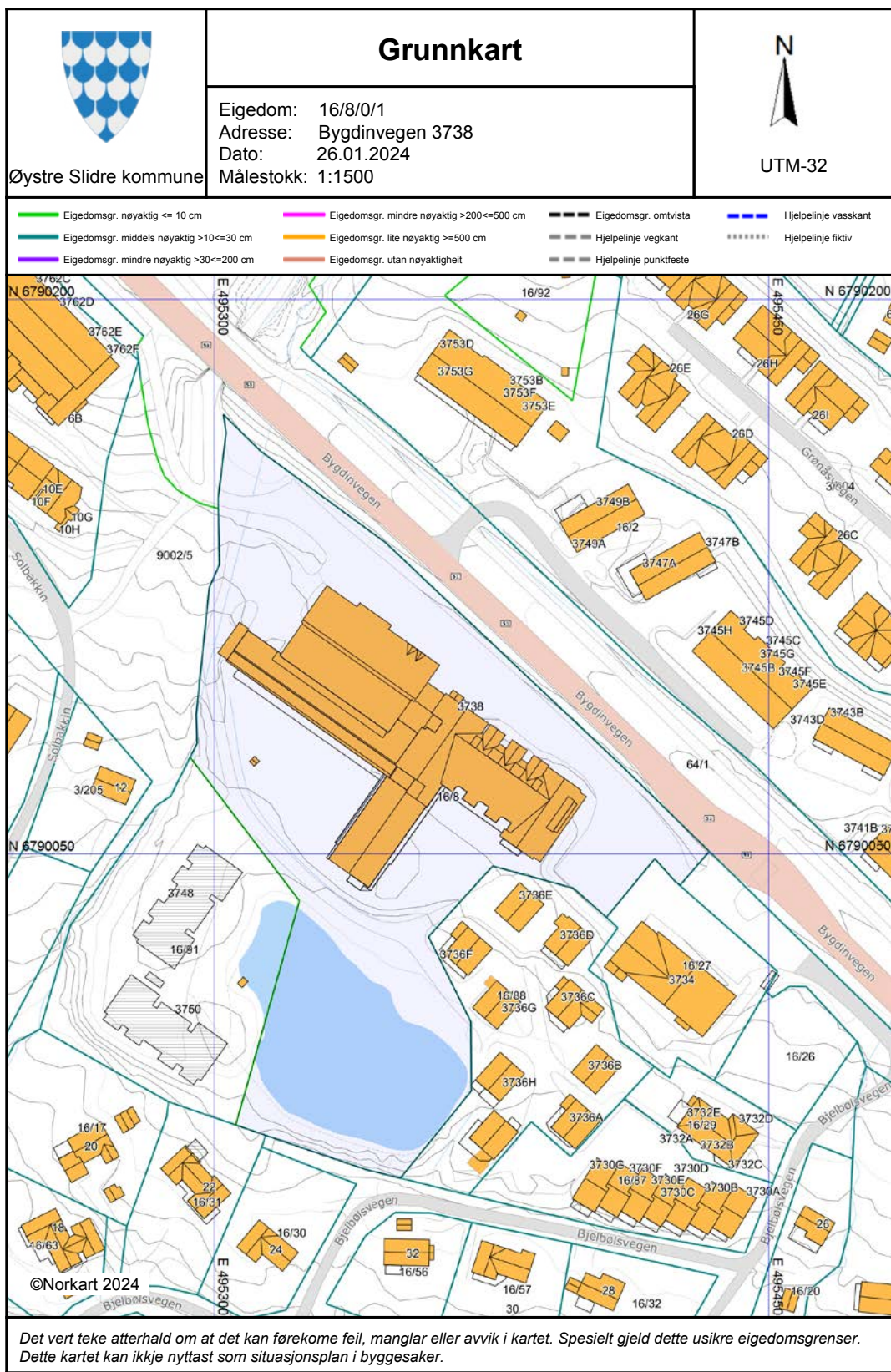
Øystre Slidre kommune Sektor for kultur, utvikling og næring 2940 Heggenes		Ferdigattest Etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1	
Tiltakshavar (namn og adresse): Beitostølen Resort AS v/ Elin Dokken Myhre 2953 Beitostølen		Ansvarleg søker (namn og adresse): Heggelund & Koxvold AS Drammensveien 21B 0255 Oslo	
Ferdigattest er gitt for :			
Eigedom / adresse: Bygginvegen 3738, Beitostølen		Gnr. 16	Bnr. 8
		Festenr. 	Seksjonsnr. 1 - 65
Spesifikasjon :			
Kva slags bygg / tiltak: Ombygging og tilbygg Beitostølen høyfjellshotell, leilegheiter seksjon 1 – 65.			
Vedtak gjort av: Sektorsjef KUN		Vedtak dato: 30.03.09	Saksnr.: Del.sak 288/08
Dato sluttkontroll: 31.08.2010	Kontrollansvarleg: Inger Korsvold		
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 93). Bruksendring krev særkilt løyve (jfr. pbl § 93).		
	Ferdigattesten gjeld for byggetrinn 1, ombygging av hotellrom til 35 leilegheiter, (mellombels bruksløyve gjeve 04.04.2006) og byggetrinn 2, tilbygg med 30 leilegheiter, (mellombels bruksløyve gjeve 01.12.2006).		
	Ferdigattest er gitt på grunnlag av:		
	- Kontrollerklæring frå Sanne-Haugli As, dagsett 11.06.06, 27.06.07, 11.12.06. - Kontrollerklæring frå Reber Schindler Heis AS, dagsett 14.02.07. - Kontrollerklæring frå Rørleggermester Svein Olsen & sønner AS, dagsett 29.06.07.		
	Krav satt i mellombels bruksløyver er forutsatt oppfylt.		
Befaring 12.03.09 med brannvernleder og kommunen ang. utbetring i høve til krav satt i brev frå Valdres Brannforebyggende avd. frå 25.11.05.			
Befaring 18.08.10 med vaktmester og kommunen ang. vassmåling.			
Underskrift:			
Stad: Heggenes	Dato: 31.08.2010	Stempel og underskrift:	
Kopi sendt til:			
Funksjon: SØK	Namn: Heggelund og Koxvold Arkitekter MNAL-NPA	Adresse: Drammensveien 21B, 0255 Oslo	
Funksjon:	Namn:	Adresse:	

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⦿ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpepelin vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⚓ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpepelin fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpepelin punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⬜ Grensepunkt - rør
----- Hjelpepelin vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

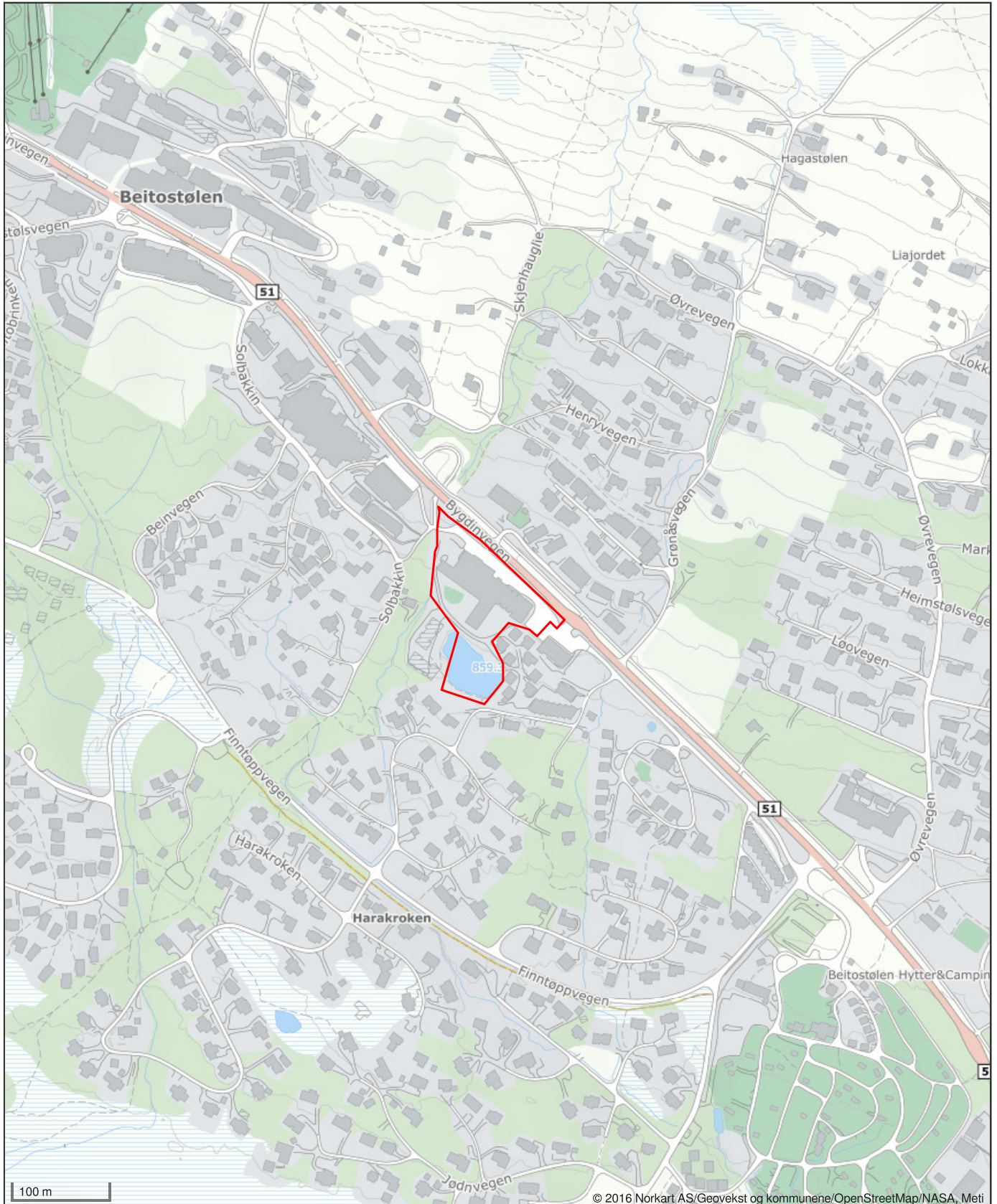
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	13 093,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6790053,89	Øst	495336,45

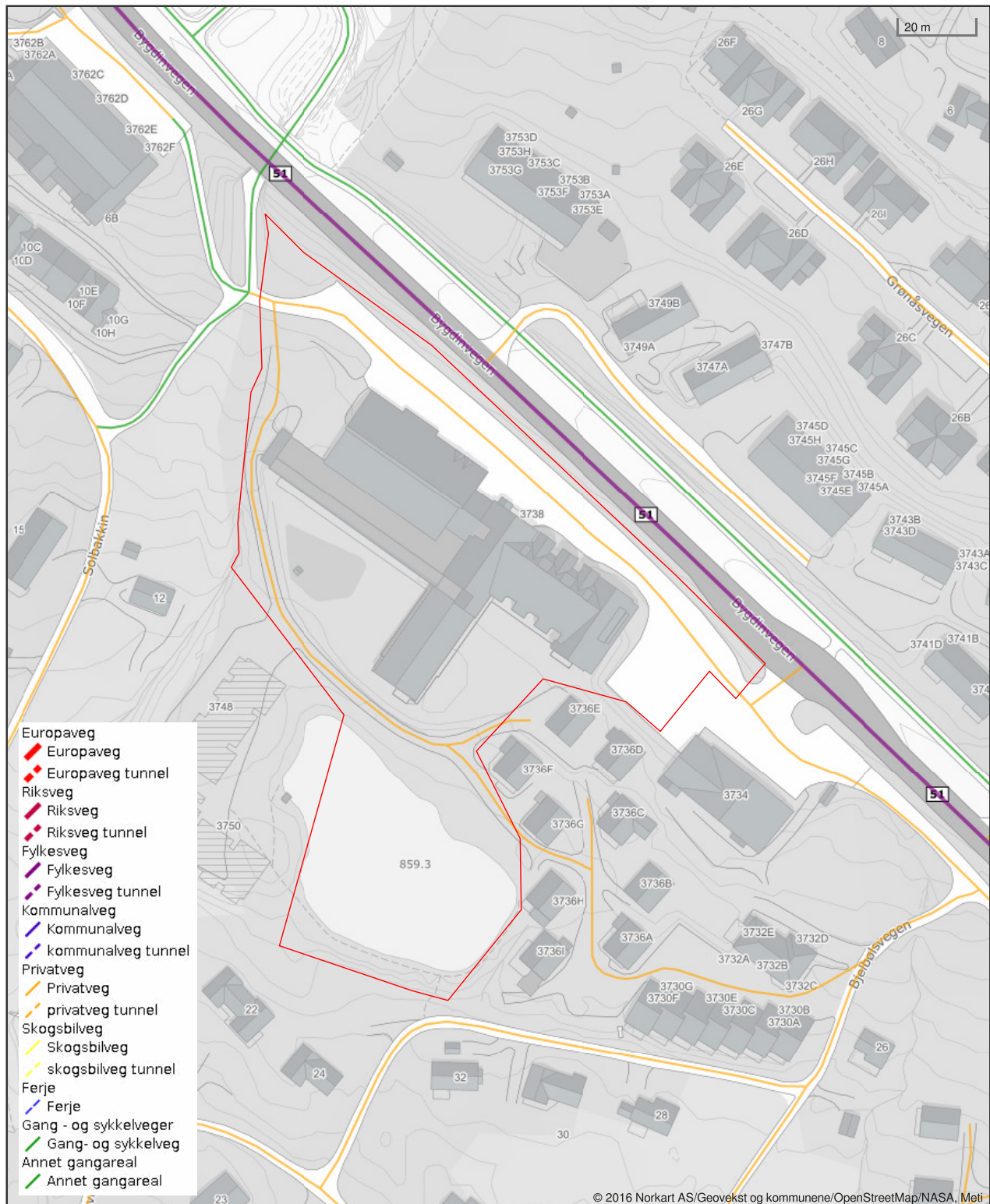
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6790163,88	495303,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	1,51	
2	6790168,89	495302,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,07	
3	6790159	495312,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,07	
4	6790134,29	495346,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,83	
5	6790073,61	495410,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	88,35	
6	6790050,68	495434	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,80	
7	6790041,49	495426,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,15	
8	6790042,94	495424,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,20	
9	6790046,57	495421,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,85	
10	6790048,69	495419,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,89	
11	6790032,86	495406,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,52	
12	6790040,74	495397,25	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,90	
13	6790046,74	495375,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,65	
14	6790027,61	495358,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,84	
15	6790004,61	495369,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,71	
16	6789985,91	495369,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,70	
17	6789962,3	495350,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,44	
18	6789964,7	495340,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	9,78	
19	6789973,91	495313,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	28,52	
20	6789976,69363447	495305,912732571	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,52	
21	6790037,34331626	495323,113761535	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,04	
22	6790076,20369229	495293,544357132	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,83	
23	6790079,88	495295,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	4,14	
24	6790087,78	495295,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	7,90	
25	6790122,04	495298,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	34,44	
26	6790128,31	495301,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	6,85	
27	6790143,40901878	495301,223184656	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,10	
28	6790146,31	495301,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	2,90	
29	6790162,38	495303,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	16,19	



Oversiktskart for eiendom 3453 - 16/8//



Vegstatuskart for eiendom 3453 - 16/8//





Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 26.01.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bygdinvegen 3738, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
29024262	42461	19.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	2591

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 26.01.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	1
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	---	-----------------	--	--------------------	---

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 26.01.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bygdinvegen 3738, 2953 BEITOSTØLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	2 303,00 kr
Eiendomsskatt	2 007,45 kr
Renovasjon	2 055,00 kr
Vann	2 327,00 kr
Sum	8 692,45 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vatn	1 Stk	3 320,00 kr	1/1	0 %	3 320,00 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	1 Stk	3 028,00 kr	1/1	0 %	3 028,00 kr	0,00 kr
Renovasjon hytte	1 Stk	2 157,50 kr	1/1	0 %	2 157,50 kr	0,00 kr
Eigedomsskatt	669200 Prom	4,00 kr	1/1	0 %	2 677,00 kr	0,00 kr
				Sum	11 182,50 kr	0,00 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 26.01.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Bygdinvegen 3738, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

- ✓ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	Delareal 12 654 m ² Arealbruk Fritids- og turistformål,Nåværende
	Delareal 440 m ² KPHensynsonenavn Næring KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 13 094 m ² KPHensynsonenavn VA KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 7 601 m ² KPHensynsonenavn Gul sone KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B48
Navn	Olsen fjellservice
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.10.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/82/B48.pdf
Delarealer	Delareal 190 m ² Formål Frisiktsone
	Delareal 312 m ² Formål Kjørevei
Id	B12
Navn	Stølstunet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.11.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/59/B12.pdf
Delarealer	Delareal 73 m ² Formål Parkbelte i industriområde
	Delareal 43 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 15 m ² Formål Gang-/sykkelvei
Id	201404
Navn	Solbakkin
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikkrafttredelse	31.01.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/182/Foresegner.pdf
Delarealer	Delareal 9 m ² Formål Turdrag



Øystre Slidre kommune

Kommunedelplan for Beitostølsområdet 2011-2023

Planføresegner vedteke i kommunestyret i sak 46/11 den 25.08.2011

Innholdsliste:

1	Generelt	3
2	Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringssone	3
3	Byggeområde	3
3.1	Byggeområde generelt	3
3.2	Bustader	5
3.2.1	B4	5
3.2.2	B2	5
3.3	Fritidsbustader	5
3.3.1	H1-H8	5
3.3.2	Eldre hytteeiendommar markerte med sirkelsymbol	5
3.4	Fritids- og turistføremål	5
3.4.1	C1	5
3.4.2	Område for firmahytter, FH1	5
3.4.3	Område for fritidsleiligheter, L1-L6	6
3.4.4	Le1-Le4	6
3.4.5	Stølsspark, SP1	6
3.5	Offentleg eller privat tenesteyting	6
3.5.1	BHSS2	6
3.6	Sentrumsføremål	6
3.6.1	Sentr1	6
3.6.2	Sentr2	7
3.6.3	Sentr3	7
3.7	Forretning	7
3.7.1	HB1	7
3.8	Næringsverksemd, II	7
3.9	Råstoffutvinning, Ma1 og Ma2	7
3.10	Idrettsanlegg, A1-A6	8
3.11	Kombinert bebyggelse og anlegg	8
3.11.1	A6/L6/P3	8
3.11.2	B1	8
3.11.3	B5	8
3.11.4	HB2	9
3.11.5	HF1-HF4	9
3.11.6	I2/MD3	9
3.11.7	MD1	9
3.11.8	Varmestove og parkeringsplass, V1/P6	9
4	Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	9
4.1	Parkering	9
4.2	Snødeponi, SD1	9

5	Landbruks-, natur- og friluftsområde	9
5.1	LNF-område (sosikode 5001)	9
5.2	LNF-område for nausynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (sosikode 5100)	10
5.3	LNF-område for spreidd næringsverksemd	10
5.3.1	Tilleggsnæring, T1 og T2	10
6	Bruk og vern av vatn og vassdrag	10
7	Samferdsle-liner	10
7.1	Køyrevegar	10
7.1.1	Fv.51	10
7.1.2	Fv.288	11
7.1.3	Finntøppvegen	11
7.1.4	Beitestølsvegen frå L4 til Sentr2	11
7.2	Turvegar	11
7.3	Skitrekk (S1-S6)	11
8	Hensynssoner	11
8.1	Bevaring av naturmiljø	12
8.2	Bevaring av kulturmiljø	12
9	Sikringssoner	12
9.1	Nedslagsfelt for drikkevatt	12
10	Støysoner	13
11	Faresoner	13
11.1	Flaumfare	13
11.2	Ras- og skredfare	13
11.3	Skytebane	13
12	Gjennomføringssoner	13
12.1	Omforming	13
13	Infrastruktursoner	13
13.1	Krav om infrastruktur	13
14	Felles planlegging, rekkefølgeføresegner og utbyggingsavtaler	13
14.1	Utbyggingsavtaler	14
14.2	Felles planlegging	14
14.3	Rekkefølgeføresegner	14

1 Generelt

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

Universell utforming

Tilgjengelegheit for alle er løfta fram som eit satsingsområde nasjonalt. For Beitostølen med Beitostølen helsesportsenter og "senior-segmentet" som ein veksande marknadsandel innan reiselivet blir dette ekstra viktig.

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

Universell utforming skal tilstrebast som prinsipp ved utforming av gangvegstruktur, uteoppshaldsareal og ved tilkomst til bygg, spesielt i bustadområde, sentrumsområde, forretningsområde og fritids- og turistområda. I aksen Beitostølen helsesportsenter – sentrum og i sentr1-sentr3 skal universell utforming prioriterast særleg høgt. I tillegg til fysisk utforming mop. stigningsnivå bør det i dette området ligge føre planer som omfattar ma. skilting og merking, ledelinjer og landemerke, belysning, dekketyper, kryssingspunkt med bilveg og plan for vedlikehaldsnivå.

Området rundt Beitotjednet med turveg og V1/P6 skal tilretteleggast fullt ut for universell utforming.

2 Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringssone

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

3 Byggeområde

3.1 Byggeområde generelt

I byggjeområda kan ikkje arbeid og tiltak som krev byggeløyve og frådeling til slike føremål skje før områda er regulert ved reguleringsplan. Unnateke reguleringsplankravet er tilbygg og nybygg ved eldre hytteeigedommar markerte med sirkelsymbol.

Byggeskikk

Føresegner om utforming av bygg skal følge tilrådingane gitt i gjeldande byggeskikkrettleiar for Valdres eller kommunal rettleiar.

Det skal tilstrebast ein meir minimalistisk stil og større heilskap mellom bygg enn det som har vore vanleg i planområdet frå 1990 til i dag. *Fargen skal vere mørk brun eller mørk grå. I bygda og i bustadområda er andre fargar tillatne. I hensynssone for bevaring av kulturmiljø er retningslinjer for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006 eller evt. seinare revisjon) juridisk bindande føresegn.*

Som grunnlag for reguleringsplanar og byggesaker for større bygningsprosjekt kan kommunen krevje at det blir utarbeidd digitale tredimensjonale modellar der omfang av bygningar og andre installasjonar og vegetasjonsskjermer blir visualisert

Utnyttingsgrad

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

Høgd

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

Biloppstilling i byggeområda

Det skal opparbeidast biloppstillingsplassar i samsvar med kommunens parkeringsnorm innan kvart einskilt byggeområde.

Vannbåren fjernvarme

I områda B1, B2, B4, BHSS2, FH1, HB1, HB2, HF1, HF2, HF3, L1, L2, L3, L4, L5, A6/L6/P3 og Sentr1 skal alle bygg over 50 m² BRA med rom for varig opphald tilretteleggast for vannbåren fjernvarme.

Snødeponi

Beitostølsområdet har tidvis store snømengder. For å unngå dyr og miljømessig uheldig borttransport av snø skal det setjast av areal for deponi av snø innan kvart enkelt byggeområde.

Renovasjon

Det skal avsetjast tilstrekkeleg plass til renovasjonspunkt innan kvart område. Plassane bør vere minimum 500 m² store og plassert i naturlege knutepunkt.

Brann-beredskap

I hyttefelt, bustadfelt og sentrumsområde skal bygg for varig opphald som hovudregel ikkje lokaliserast lengre unna brannhydrant enn 200 m. Dimensjonering av ledningsnett fram til brannhydrant skal vere tilstrekkeleg for slokkevatn. Ved bygging av vegar, kulvertar og bruer skal ein sjå til at utrykningskøyrety skal kome fram og ved planlegging av vegstrukturen skal ein ta omsyn til brannvesenet si innsatstid, jf. gjeldande lovverk og forskrifter.

Radon

Planområdet har moderate verdiar av radon. Planen stiller difor ikkje strengare krav i området enn dei generelle krava i teknisk forskrift.

Overvatn

Utbygging gir ofte store areal med tette flater som gir auka mengder overvatn og rask avrenning, som fører til risiko for flaumskader. I tillegg vil globale klimaendringar kunne gi meir nedbør på lengre sikt. Ved utarbeiding av reguleringsplaner og VA-planer skal ein ta omsyn til dette, ma. ved dimensjonering av rør og stikkrenner, overvassnett og evt. flaumgater.

3.2 Bustader

3.2.1 B4

Utnyttingsgraden i felt i bustadområda er 20 %-BYA. Gjennom reguleringsføresegner og utbyggingsavtale skal det sikrast at bygg ikkje blir konvertert til fritidsbustader eller utleigeverksemd for fritidsmarknaden.

3.2.2 B2

Området er eit eksisterande hytteområde der intensjonen er konvertering til bustadområde på lang sikt. Nybygg og tilbygg til eksisterande fritidsegedommar er ikkje tillate med mindre eigedommane blir omdisponerte til bustad. Ved omdisponering til bustad kan nybygg og tilbygg til eksisterande einingar skje innan dei rammer som gjeld i B5 i reguleringsplan for B.64 Stølsle III. I kommunedelplanperioden kan det ikkje frådelast fleire einingar.

3.3 Fritidsbustader

3.3.1 H1-H8

Utnyttingsgraden i felt i hytteområda er 15 %-BYA inkl. naudsynt areal til utandørs biloppstillingsplass. H7 og H8 skal planleggast med korridorar som gir god "ski in-ski out"-funksjon til moglege framtidige skitrek, jf. temakart.

3.3.2 Eldre hytteeigedommar markerte med sirkelsymbol

På eksisterande enkelttomter vist som byggeområde i kommunedelplanen for Beito – Beitostølen - Garli, kan det forst opp bygg med bebygd areal BYA = 15 %, men maksimalt 150 m² BYA inkl. naudsynt areal til utandørs biloppstillingsplass. Maksimal mønehøgde er 5 m. Maksimal gesimshøgde er 3,6 m.

For hytter som også ligg innafor hensynssone bevaring kulturmiljø eller nedslagsfelt til drikkevatt (Olevatt) er retningslinjer for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006 eller evt. seinare revisjon) juridisk bindande føresegn.

3.4 Fritids- og turistføremål

3.4.1 C1

Innan C1 kan det opparbeidast campingplass, enkle utleiehytter og bygg tilknytte aktivitetar i vatn og andre friluftaktivitetar. Ved utbygging skal delar av området opparbeidast som allment tilgjengeleg friområde inntil vatnet. Bygg med rom for varig opphald skal ikkje setjast opp under kote 679, jf. fareområde flaum og omsyn til ureining av vassdraget.

Område C1 kan ikkje byggast ut før allmenn tilkomst ned til området, ein turveg og eit friområde innan C1 er opparbeidd

3.4.2 Område for firmahytter, FH1

Innan FH1 kan det byggast fritidsbustader. Ein føresetnad for dette er at det blir sikra gjennom avtale at bruken blir firmahytter og at frådeling eller seksjonering ikkje skal skje.

Området skal byggast ut i tun innan ei ramme på 4000 m² BYA. Gjennom reguleringsplanprosessen skal ein leggje vekt på at bygg i minst mogleg grad dannar horisont sett frå Beitostølen sentrum.

3.4.3 Område for fritidsleiligheiter, L1-L6

Innan områda kan det setjast opp fritidsleiligheiter. Det er ein føresetnad at det skal foregå drift i ein kommersiell samanheng. Bygg kan seksjonerast, men gjennom utbyggingsavtale kan det fastsetjast andel utleigeplikt mv. Større forretningar og bygg med servicefunksjonar som høyrer til i sentrum skal ikkje førast opp i desse områda. Utnyttingsgraden i felt er 25 %-BYA.

3.4.4 Le1-Le4

Dette er eksisterande område for fritids- og turistformål. Det kan gjevast dispensasjon frå reguleringsplankravet for nybygg og tilbygg dersom dette er lite kontroversielt og det blir gjennomført utbyggingsavtale i samsvar med gjeldande nøkkel for utbyggingsvataler.

3.4.5 Stølsspark, SP1

Område SP1 har til formål å etablere eit eit stølssenter som kan presentere stølsdrift i reiselivssamanheng og eit nasjonalparkesenter for Langsua nasjonalpark. Intensjonen med området går fram av "forprosjekt for nasjonalt stølssenter på Beitostølen" utarbeidd av Kjell Berge Melbybråten og Inger Toril Breien Johansen i desember 2010. Retningslinjer for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006 eller evt. seinare revisjon) er retningsgjevande for utforming av bygg.

3.5 Offentleg eller privat tenesteyting

3.5.1 BHSS2

Innan dette området kan det opprettast tenesteyting innan helse i samarbeid med Beitostølen Helsesportsenter

3.6 Sentrumsføre mål

Sentrumsområda skal planleggast med universell utforming som prinsipp. Det bør utarbeidast ein sentrumsplan for Sentr1-Sentr3 som viser køyrevegstruktur, bussterminal, fotgjengarstruktur og samankopling mellom A4 og A2 før vidare utbygging i desse områda. Sentrumsplanen bør også innehalde ei utgreiing av Fv. 51 i kulvert gjennom sentrum..

3.6.1 Sentr1

Dette området er reservert for utvikling av sentrumsfunksjonar over lang sikt. Det er difor viktig at sentrumsfunksjonar blir lagt hit og ikkje til meir perifere område.

Innan dette området kan det skje tung sentrumsutbygging der alle føremåla forretning-lettvarerhandel, offentleg eller privat tenesteyting, bustader og fritids- og turistformål inkl. hotell bør vere representerte. Den delen av området som er nærast Fv51 skal i hovudsak vere forretningar. Denne delen skal vere bilfri og skal tilretteleggast med gågate med universell utforming som er kople mot undergangen i søraust og torget i vest.

Handel med fysisk tunge varer, dvs. bilbasert handel, skal ikkje skje i Sentr1.

Planen viser ikkje vegstruktur internt i Sentr1, men regulerangsplanen for området skal vise veg gjennom området frå vist innkøyrslé frå Fv. 51 i søraust til vist tilkomstveg til SP1 i nordaust. Denne vegen skal ha stigningstilhøve og lineføring som er tilpassa samleveg i middels tett bebyggelse med benemning Sa2 i vegnormal 017 til Statens vegvesen.

Det interne parkeringsbehovet og den delen av alpin-parkeringa som ikkje er rasjonelt å legge til P1, P3, P4 og P5, skal løysast under bakken innfor Sentr1.

Sentr1 kan ikkje byggast ut før det er etablert ei løysing som prioriterer trivsel, tryggleik og rasjonelle bevegelsesmønster for gåande i området. Vestre del av Sentr1 kan ikkje byggast ut før det er etablert ei løysing for å redusere omfanget av bilar på bakken i området.

3.6.2 Sentr2

Dette området er etablert med forretningsbygg og hotell (Bergo) og leiligheiter (Hegge leiligheter). Bygningsmassen i området kan utvidast gjennom reguleringsplan under fylgjande føresetnader:

- *Optimal lokalisering av kryss mellom Beitestølsvegen og Fv. 51 skal utredast.*
- *Ei flytting av dei SEFRAX-registrerte bygga i området til SP1 skal utredast.*
- *Det skal etablerast trafikkisikker gangveg eller alpin samankopling mellom A4 og A2. Planskilt kryssing med Fv. 51 skal utredast.*
- *God struktur og trygge tilhøve for gåande skal prioriterast.*
- *Biltilkomst- og parkeringssituasjonen i området skal få ein betre struktur. Parkering skal fortrinnsvis skje under bakken.*

3.6.3 Sentr3

Dette området er baseområdet for alpinområdet i sentrum. Overflata av området skal fortsatt vere alpinområde. Under bakken kan det etablerast tilkomstveg til Sentr1, parkeringsplassar og forretningsverksemd.

3.7 Forretning

3.7.1 HB1

I området kan det førast opp bygg for tyngre, bilbasert varehandel. Nybygg eller tilbygg til eksisterande bruk, overnattingsverksemd eller sentrumsfunksjonar som høyrer heime i det fotgjengerbaserte sentrum skal ikkje førast opp.

3.8 Næringsverksemd, I1

Innan dette området kan det etablerast garasjeanlegg, lager, miljøstasjon mv. Ved utbygging av området skal dei to eksisterande bustadhusa innan området vere omdisponerte til funksjonar i samband med næringsverksemda.

3.9 Råstoffutvinning, Ma1 og Ma2

Desse områda ligg inntil etablerte lausmasseuttak i Lykkja og inneheld store grusforekomstar som kan takast ut gjennom reguleringsplan. Reguleringsplan kan også opne for fjelltak.

3.10 Idrettsanlegg, A1-A6

Innan desse områda kan det etablerast alpinanlegg, skiheisar med nedfartar. Innan A6 kan det i tillegg etablerast garasjebygg for alpinanlegget sine maskiner. Innan desse områda kan det etablerast fleire skitrekk enn det som er vist i planen som S1-S6.

3.11 Kombinert bebyggelse og anlegg

3.11.1 A6/L6/P3

Hovudføremålet med området er å etablere eit godt alpinprodukt og funksjonell alpinparkering. Lokalisering av bygg og vegar skal tilpassast dette. Kryssingspunkt mellom alpinanlegg med nedfartar og vegar skal unngåast i størst mogleg grad. I dei tilfelle kryssing må skje, skal dette skje planskilt med romslege alpine overgangar. Jf. elles føresegnene om felles planlegging.

Innan området kan det etablerast alpinanlegg med skitrekk i tillegg til S5 og S6, ein større parkeringsplass, fritidsleiligheiter, hotell og område for forretningar/ tenesteyting som høyrer til alpinopplevinga i området. Samla bygningsmasse for hotell og fritidsleiligheiter skal ikkje overstige $T-BRA=50.000\text{ m}^2$. Innan området kan også fjernvarmeanlegg og garasjeanlegg for alpinanlegget sine maskiner førast opp.

Bygg og anlegg skal førast opp slik at alpin samankopling vidare vestover, jf. "Temakart moglege langsiktige alpin- og byggeområde", ikkje blir vanskeleggjort. Bygg og parkeringsplassar skal førast opp nord for innteikna byggegrense mot bygda og sør for innteikna byggegrense mot skiløypa grøn 1. Utanom desse byggegrensene skal det berre tilretteleggast for alpinanlegg med skitrekk og nedfartar.

Til grunn for lokalisering og dimensjonering av skitrekk og nedfartar i reguleringsplanen for området skal det utarbeidast ein digital tredimensjonal modell som ma. viser trevegetasjon. Dette gjeld også ved fastsetjing av byggegrense og dimensjonering av bygg nordaust i området, ved "Gjensidige-hytta". Kommunen kan vidare stille dette kravet for lokalisering og omfang av andre bygg og andre installasjonar.

Bygg kan seksjonerast, men gjennom utbyggingsavtale kan det fastsetjast andel utleigeplikt mv. Det er ikkje intensjonen å etablere eit nytt shoppingområde i området. Bygg med service- og handelsfunksjonar som ikkje direkte vender seg mot alpinistane eller dei innkvarterte innan området, skal ikkje førast opp i desse områda.

3.11.2 B1

Innan området kan det førast opp bustad, neringsverksemd som kontorlokale og fjernvarmeanlegg. Ein del av arealet skal også reserverast for offentleg eller privat barnehage.

3.11.3 B5

Dette gjeld Beito skule som kan nyttast til og byggast om for bustader, kontorlokale og lagerfunksjonar.

3.11.4 HB2

Desse områda er etablerte med overnattingsverksemd. *I desse områda kan det først opp bygg for tyngre, bilbasert varehandel. Utvikling av eksisterande overnattingsverksemd kan også skje.*

3.11.5 HF1-HF4

Dette er eksisterande hytteområde som kan fortettast gjennom plan. Områda kan fortsatt nyttast til fritidsbustader, men vilkår for fortetting og nybygg er at det skal vere høve til å drive utleigeverksemd.

3.11.6 I2/MD3

Innan området kan det etablerast massedeponi og sorteringsanlegg for masser og industriverksemd i form av lager, trelastutsal, miljøstasjon mv. I oppstartsfasen kan det foregå masseuttak.

3.11.7 MD1

Dette området kan fungere som massedeponi for overskottsmasser inntil skitrekket S5 er etablert. Når S5 er etablert skal området vere idrettsanlegg – alpinanlegg.

3.11.8 Varmestove og parkeringsplass, V1/P6

Innan område V1/P6 kan det først opp varmestove for bruk i samband med turveg- og skiløypenettet og parkeringsplass for tilgang til turveg ved Beitostjednet. Varmestova kan ha serveringsverksemd. Maksimal storleik på bygg er 200 m² BYA og maksimal mønehøgde er 5 m. Parkeringsplassen, varmestova, turløypa rundt Beitostjednet og samanhengen mellom desse skal vere fullt ut universelt utforma.

4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Parkering

P1, P3 som del av A6/L6/P3, P4 og P5 er overflate-parkeringsplassar som kan opparbeidast i samband med alpinanlegg. Plassane har som funksjon å avlaste parkeringstrykket i sentrum. P2 legg til rette for utviding av eksisterande parkeringsplass for turvegnettet sør for Menkelie. P6 er del av V1/P6. P7 er areal for mogleg utviding av eksisterande parkeringsanlegg ved Garli. PFH1 er parkeringsplass for FH1.

4.2 Snødeponi, SD1

Området er etablert som snødeponi.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområde

5.1 LNF-område (sosikode 5001)

Desse områda omfattar bygda i Lie, Beito, og Lykkja. Dette er viktige jordbruks- og kulturlandskapsområde med spreidd busetnad. *For utviding av eksisterande og etablering av nye bustader og næringsbygg skal det først ein liberal dispensasjonspraksis. Dette under føresetnad av at det ikkje er konflikt med dyrka mark, kulturminne eller kulturmiljø av stor verdi. Kommunen vil òg føre ein liberal dispensasjonspraksis for etablering av alternativ næringsverksemd i eksisterande bygg.*

5.2 LNF-område for naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (sosikode 5100)

Dette er utmarksområde der det ikkje er bustader i dag og som er mykje nytta til natur- og friluftaktivitetar. All aktivitet i desse områda må ta omsyn til at områda skal takast vare på som LNF-område, med særleg omsyn til natur og friluftslivet.

I denne sonen blir det berre gitt løyve til bygging knytt til stadbunden, tradisjonell primærnærings. For bustad- og hyttebygging skal det først ein restriktiv dispensasjonspraksis.

5.3 LNF-område for spreidd næringsverksemd

5.3.1 Tilleggsnærings, T1 og T2

T1 omfattar det bygde miljøet på Heimre Hedalsstølen og T2 stølane Valstadstølen og Røynisstølen. *Innan desse områda kan det etablerast tilleggsnærings i landbruket med lokale for overnatting, servering og utsal. I utgangspunktet skal eksisterande bygningsmasse nyttast til tilleggsnærings, men det kan først opp inntil 600 m² BYA ny bygningsmasse i T1 og 100 m² BYA ny bygningsmasse i T2. Nye tiltak må vere i samsvar med LNF-formålet. I T1 må det utarbeidast reguleringsplan for heile eller større delar av T1 før nybygg til tilleggsnærings kan godkjennast.*

Retningslinjer for dispensasjonspraksis for fritidsbygg i stølsområda (KS sak 46/06 den 28.09.2006 eller evt. seinare revisjon) er retningsgjevande for utforming av næringsbygg.

6 Bruk og vern av vatn og vassdrag

I reguleringsplanar skal det vere byggegrense minimum 30 meter frå vatn større enn 500 m² og vassdrag med heilårs vassføring. I strandsona mot desse vassdraga skal det vere eit vegetasjonsbelte på minimum 10 m.

7 Samferdsle-liner

Samferdslelinene i planen viser den overordna strukturen. I reguleringsplan kan trasevala avvike i høve dette dersom det er føremålstenleg for den samla infrastrukturen.

7.1 Køyrevegar

Andre vegar enn landbruksvegar kan ikkje etablerast utan at dette går fram av reguleringsplan og lengde- og tverrprofilar er berekna. Vegliner skal leggjast slik at skjæringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. Hovudvegar og samlevegar skal ha maksimal stigning på 8%. Tilkomsvegar skal ha maksimal stigning på 10%. I kurver skal stigninga vere slakare og over kortare strekk på rette liner kan stigninga vere noko større.

7.1.1 Fv.51

Fv. 51 har haldningsklasse A, svært streng, for avkjørsler. Vegen skal i utgangspunktet vere fri for avkjørsler. Nye avkjørsler eller utvida bruk av avkjørsler kan berre skje gjennom

reguleringsplan. Avkjørsel til gardsbruk kan tillatast og driftsavkjørsel kan tillatast i særskilte tilfelle.

7.1.2 Fv.288

Fv. 288 har haldningsklasse D, lite streng, for avkjørsler. Løype til avkjørsler kan normalt bli gitt føresett at tekniske krav blir oppfylt.

7.1.3 Finntøppvegen

Finntøppvegen skal ha ei lineføring og ein standard som gjer denne som det intuitive og beste køyreveg-valet ved køyring mellom områda langs Beitestølsvegen sør for krysset med Finntøppvegen og områda søraust for Beitostølen sentrum.

7.1.4 Beitestølsvegen frå L4 til Sentr2

Denne parsellen skal vere sekundærveg i høve Finntøppvegen. Vegen skal kunne stengast i perioder.

7.2 Turvegar

Turvegar markerte med "HV" i plankartet kan opparbeidast til tidleg-skiløyper og heilårs turvegar for fotgjengarar og sykkel. Traseane skal leggst slik at skjæringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. Traseane skal også leggst slik at inngrepa i myr og vassdrag blir så små som mogleg. Den naturlege strandsona skal ikkje bli rørt med unntak av på einskilde punkt for tilkomst til vatn. Intensjonen med turvegar markerte med "SV" er sommar-turstigar medan resterande turvegar i planen er skiløyper.

Hovud-langrenns-trase med prioriterte planskilte kryssingar er traseen som går sør for H1, gjennom undergang under Øvrevegen, gjennom Dalestølen, i plan over Grønåsvegen som er føresett stengt for gjennomkøyring, nord for Bjelbølstølen, gjennom eksisterande undergang under Fv. 51, langs nordsida av Finntøppvegen, over mogleg overgang over Finntøppvegen, langs sørsida av L3, over mogleg overgang over Beitestølsvegen og vidare sør for Markahøvda (i "grøn 1") med overgang over dei framtidige tilkomstvegane til H3 og H4 og vidare overgang over Fv. 51 ved Stakkstølie nord. Løypa er kopla til det indre sentrum (Sentr2 og Stølstunet) via eksisterande lysløype forbi Ørrelie eller barnealpinområde A2 til overgang over Finntøppvegen.

7.3 Skitrekk (S1-S6)

Skitrekk kan ikkje etablerast utan at dette går fram av reguleringsplan. Plasseringa av skitrekk i kommunedelpenen er vegleiane og ikkje juridisk bindande, men skitrekk skal plasserast innan område avsett til idrettsanlegg (A1-A6 og A6/L6/P3). Intensjonen med S1 er skålheis som først og fremst har funksjon som tilbringarheis. Intensjonen med S2 er barneskitrekk som også har ein tilbringarfunksjon frå P1 og byggeområda rundt til sentrum og A4. Intensjonen med S3 er eit skitrekk som også har ein tilbringarfunksjon frå A4 til A6 (Størtjednlie). Intensjonen med S4 er barneskitrekk. S5 er eit skitrekk som også har ein tilbringarfunksjon frå A6 til A4.

8 Hensynssoner

Hensynssonene viser kva hensyn som er viktige innan sonene og skal vere eit grunnlag for å vurdere plan-innspel, dispensasjonssøknader og andre søknadspålitige tiltak

8.1 Bevaring av naturmiljø

I planen er det vist tre hensynssoner med bevaring av naturmiljø som hensyn. Dette gjeld:

- Javnin-Ole, langs Oleåne. Området er kalvingsområde for elg og viktig leveområde for elg, hønsefugl og vadefuglar. Området er lokalt viktig mop. vilt.
- Slåmyradn mellom området rundt Heimre Hedalsstølen og Beitostølen Helsesportsenter. Området er kalkrikt, er prega av rike kjeldeframspring og tidlegare tiders utslått og inneheld raudlisteartar. Verneverdiane er regionalt til nasjonalt viktige mop. biologisk mangfald.
- Grønolslie. Området er kalkrikt, er prega av tidlegare tiders slått og beitebruk og inneheld raudlisteartar. Verneverdiane er regionalt til nasjonalt viktige mop. biologisk mangfald.

8.2 Bevaring av kulturmiljø

I planen er det vist seks hensynssoner med bevaring av kulturmiljø som hensyn. Desse hensynssonene omfattar dei fire områda som er definerte som stølsområde gjennom stølsprosjektet:

- Fetstølen, Heimre Hedalsstølen og Ukshøvdstølen, som har biologisk mangfald og eksisterande stølsdrift som viktigaste verdier
- Sørre Fjellstølen, som har bygningsmiljø, andre kulturminne og eksisterande stølsdrift som viktigaste verdier
- Nørre Fjellstølen, som har bygningsmiljø som viktigaste verdi
- Hødnstølane, som har bygningsmiljø, andre kulturminne og eksisterande stølsdrift som viktigaste verdier

I tillegg til områda som er definerte som stølsområde gjennom stølsprosjektet er fylgjande to område omfatta:

- Åsestølen, SP1 og området mellom Åsestølen og Heimre Hedalsstølen. Området er avsett til hensynssone for å sikre den visuelle samanhengen mellom dei to stølane.
- Smørkøll. Området er ein gammal støl som er eksponert i høve viktige ferdslårer som Fv. 51 og dei viktigaste skiløypene. Området er avsett til hensynssone for å ivareta den intakte delen av bygningsmiljøet og for å kunne utvikle det som ikkje er intakt nærare mot det opphavlege.

Jamfør føresegnene for landbruks-natur- og friluftsområde og fritidsbustader når det gjeld bygg for primærnæring og eksisterande fritidsbustader i desse sonene.

9 Sikringssoner

9.1 Nedslagsfelt for drikkevann

Dette gjeld nedslagsfeltet til Olevatn. I dette området skal det først ein særskilt restriktiv dispensasjonspraksis for arbeid og tiltak som kan skape ureining.

Jamfør føresegnene for fritidsbustader når det gjeld nybygg ved eksisterande fritidsbustader i denne sonen.

10 Støysoner

Dette gjeld gul sone, jf. vegleiar T-1442 frå SFT. Det omfattar eit område langs fylkesvegane i området. *Ved oppføring av bygg med rom for varig opphald i denne sonen skal det gjennomførast støyreducerande tiltak.*

11 Faresoner

11.1 Flaumfare

Dette gjeld området mellom Øyangen og kote 679 og ei sone langs Rauddøla. Området er utsett ved 1000-års flaum og dambrot i Nørre Ole. *Bygg med rom for varig opphald skal ikkje setjast opp i denne sonen.*

11.2 Ras- og skredfare

Dette gjeld område som etter NGI sine aktsomhetskart kan vere utsette for steinsprang og snøskred. *Oppføring av nybygg og tiltak som anlegg av skiløyper, alpinnedfartar og vegar kan ikkje gjennomførast utan at det er gjennomført ei risikoevaluering og eventuelle skadeførebyggjande tiltak.*

I tilknytnad til eksisterande busetnad i Beito og Lykkja er det snøskred som er den potensielle faren. Dei potensielle utløpsområda er skogkledde. Tiltak som sikrar mot snauhogst i utløpsområda ovanfor vil vere tilstrekkelege skadeførebyggjande tiltak her.

11.3 Skytebane

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

12 Gjennomføringssoner

12.1 Omforming

I følgjande område må fylgjande omregulering skje før nybygg og tilbygg kan skje:

- *HB1 – frå fritidsbustad til bygg for tyngre, bilbasert varehandel*
- *Sentr1 – frå fritidsbustader og utleigeverksemd til tung sentrumsutbygging*

13 Infrastruktursoner

13.1 Krav om infrastruktur

Innan desse sonene skal alle nybygg og tilbygg til fritidsbustader og fritids- og fritidsføremål koplatt til offentleg vass- og avløpsanlegg.

14 Felles planlegging, rekkefølgeføresegner og utbyggingsavtaler

Planen har som mål å styrke fellesgode som turvegnettet og å bidra til begrensa bilbruk generelt og i Beitostølen sentrum spesielt. Felles planlegging, rekkefølgeføresegnene og

utbyggingsavtalene skal sikre at ein ikkje tek ut kortsiktige verdier utan at Beitostølen som heilskap får eit løft.

Planen har også som mål at utbygginga skjer jamnt og gradvis slik at ein oppnår størst mogleg verdiskaping og sysselsetjing lokalt. Gjennom rekkefølgeføresegner vil vi også søke å styre dette.

14.1 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtalene skal sikre infrastruktur som veg, vatn, brannvatn, avløp og renovasjon i samband med aktuelt område. I tillegg skal alle nye byggeområde bidra betydeleg gjennom utbyggingsavtaler til turvegnettet og skiløyper og til gode, bilfrie møteplassar, fotgjengerløysingar og trafikkløysingar i sentrum.

Det er utarbeidd ein nøkkel for utbyggingsavtaler basert på utbyggingsføremål og utbyggingspotensial og ei prioriteringsliste for tiltak som skal finansierast av desse midla. Desse skal vere styrande for utbyggingsavtalene.

14.2 Felles planlegging

- *Reguleringsplan for L2 skal omfatte P1, A2 og planskilt kryssing mellom turveg i reguleringsplan for B17 Ørrelie og Finntøppvegen, samt ny veg og turveg frå L2 til reguleringsplanområde B12 Stølstunet med planskilt kryssing over Finntøppvegen.*
- *Det skal utarbeidast felles områdeplan for områda A6/L6/P3, H3, P5, MD1, og A5 og alpin samanbinding mellom A5 og A4. Reguleringsplanen skal vise parkeringsplass for alpinanlegget med plass til minimum 350 bilar, eit skjerma barneskiområde med fleire skitrekk og aktivitetar, servicebygg med ei lang, offentleg tilgjengeleg solvendt fasade mot barneskianlegget, skjerma rasteplassar, garasjebygg for alpinanlegget sine maskiner og fjernvarmeanlegg. Her skal det sikrast at S5 med samanbinding til A4, parkeringsplass for alpinanlegget, turvegstrukturen gjennom og i sørkant av området med samanheng til eksisterande turvegnett, fjernvarmeanlegg og garasjeanlegg for alpinanlegget sine maskiner blir av det første som blir realisert.*
- *Sentr 1. Her skal det utarbeidast områdeplan for heile området med krav om detaljplan for enkelte delområde. Detaljplanar for delområde som innheld verneverdige bygg og inneber flytting av desse kan fyrst godkjennast etter at område SP1 er regulert.*
- *Sentr2, A2 og P1. Her skal det utarbeidast reguleringsplan for heile området.*

14.3 Rekkefølgeføresegner

- *Ingen område kan byggast ut før veg, vatn og avløp er ført fram til området og det er opparbeidd turveg frå området til eksisterande turvegnett.*
- *Område H1 kan ikkje byggast ut før det er forsøkt gjennomført tiltak for å løyse problemstillinga med frittgåande beitedyr frå områda rundt Heimre Hedalsstølen. Sperregjerde / heimrastgjerde er eit aktuelt tiltak.*
- *Korkje H2, L5, H3 eller HF4 kan byggast ut før S5 er opparbeidd*
- *Korkje område H4 eller H5 kan byggast ut før turveg rundt Beitotjednet og parkeringsplass P6 innan V1/P6 er opparbeidd med universell utforming.*
- *Korkje område H7 eller H8 kan byggast ut før:*
 - *Turveg frå Tverråne til eksisterande turvegnett aust for område H7 er opparbeidd.*
 - *Minst 2/3 av utbyggingspotensialet i områda H1-H5 og FH1 er utbygt*
- *L3 og L4 kan ikkje byggast ut før Finntøppvegen og Beitestølsvegen er lagt om slik planen viser og hovudskiløypa i sørkant av L3 og vestre del av Finntøppvegen er opparbeidd.*

- *Nørre og austre del av Sentr1 kan ikkje byggast ut før Øvrevegen er opparbeidd med planskilt kryssing med alpinraseen A1.*



REGULERINGSPLAN FOR SOLBAKKIN

**Føresegner vedteke i formannskapet i sak 58/19 den
06.06.2019**

Reguleringsplanen for Solbakkin viser område med desse reguleringsføremåla:

PBL § 12-5 nr. 1, byggjeområde:

1. Byggjeområde generelt
2. Bustader
3. Angitt bebyggelse og anleggsføremål kombinert med andre angitte hovudføremål

PBL § 12-5 nr. 2, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur:

4. Veg
5. Tekniske bygg / konstruksjonar

PBL § 12-5 nr. 3, grøntstruktur:

6. Turdrag og turveg
7. Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplanen for Solbakkin viser slik bestemmelsessone:

PBL § 12-7 nr. 6, sikre verneverdiar:

8. Områdeføresegn, kulturminne

0. Generelle føresegner (PBL § 12-5, nr.1 og nr.2)

- 0.1 Universell utforming og tilrettelegging for gåande: Byggeområde, vegar, biloppstillingsplassar, skiløyper og turvegar og tilgjenge til desse skal bli universelt utforma så langt det let seg gjere.
- 0.2 Brannberedskap: Alt regulert køyrevegnett og planskilte kryssingar skal vere dimensjonert for utrykningskøyrety/stigebil mop. fri høgde, stigningstal, kurvatur og bæremne.

1. Byggjeområde generelt

- 1.1 I byggjeområda kan det førast opp bygg med maksimal bygd areal (BYA) = 30 %. Opparbeidde utandørs biloppstillingsplassar er inkludert i BYA.
- 1.2 Parkeringsplassar: Det skal som minimum opparbeidast følgjande tal biloppstillingsplassar pr bueining, utandørs eller i garasje:
 - 1,2 parkeringsplassar pr. bueining mindre enn 65 m².
 - 1,5 parkeringsplassar pr. bueining 65 m²-80 m².
 - 2 parkeringsplassar pr. bueining 80 m² og større.

- 1.3 Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet.
- 1.4 Maksimal mønehøgde over gjennomsnittleg nivå av terrenget er 10 m. Begrensinga i mønehøgde gjeld både i høve til planert og opphavleg terreng. Maksimal gesimshøgde, målt frå lågaste nivå av planert terreng, er 7 m.
- 1.5 Nye byggverk og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m², og bygningar som skal byggast om vesentleg med BRA over 250 m², skal tilretteleggast for vannbåren fjernvarme og skal knytast til fjernvarmeanlegget. Dette gjeld òg for tilfelle der fleire nye enkelttiltak/einingar ligg samla og summen av rekka/einingane går over den nemnte arealgrensa, td. i område B1 og L/B/FB6. Dei som har tilkoplingsplikt må legge til rette for at fjernvarmen kan nyttast rasjonelt som einaste varmekjelde for oppvarming og varmtvatn.
- 1.6 For garasjebygg / uthus er maksimal tillate mønehøgde over planert terreng 5,0 m. Maksimal gesimshøgde, målt frå lågaste nivå av planert terreng, er 3 m.
- 1.7 Garasje eller carport med direkte utkjøring mot regulert veg skal plasserast minimum 5,0 m frå vegkant
- 1.8 Planen viser byggegrenser berre på områda L/B/FB6 og L/B/FB7. Elles gjeld generelt regelverk om avstand til nabo- og føremålsgrænse og veg.

2. Byggeområde for bustader (B1 og B2)

- 2.1 Innan byggeområde for bustader kan det førast opp bygg for fastbuande.
- 2.2 Innan B1 skal det planleggast for minimum 10 bueningar. Området skal planleggast uavhengig av eigedomsgrensene.
- 2.3 Innan B1 skal det opparbeidast leikeplass med storleik på minimum 400 m². Denne skal opparbeidast i samsvar med teknisk forskrift, vere allment tilgjengeleg og skal plasserast slik at han er lett tilgjengeleg frå resten av området. Bygg i B1 kan ikkje takast i bruk før leikområdet er opparbeidd.

3. Angitt bebyggelse og anleggsføremål kombinert med andre angitte hovudføremål (L/B/FB1-7)

- 3.1 I desse områda er føremåla fritidsbustad (FB) og fritids- og turistføremål med korttidsutleige (L) tillatne. Områda kan også nyttast til bustad (B).
- 3.2 Utnyttingsgraden gjeld for kvar eigedom, innafør regulert byggeområde. Planen viser tilleggsareal til enkelte eigedommar, dette er vist med symbol for eigedomsgrense som skal opphevast. Reguleringsplanen tek elles ikkje stilling til eigedomsgrenser internt i L/B/FB-områda.
- 3.3 Rekkefølgeføresegner:
 - a. Ingen tiltak kan skje i område L/B/FB5 før kulturminnet i området er frigjort i samsvar med vilkår frå kulturminne-styresmaktene og skibrua over Finntøppvegen er etablert.
 - b. Ingen tiltak kan skje i områda L/B/FB6 og L/B/FB7 før skiløypetrase med minimum 6 m breidde i T1 forbi L/B/FB7 er etablert eller det føreligg tinglyst avtale om at slik etablering kan skje.
 - c. Ingen tilbygg eller nybygg på eigedom 3/117 kan skje før Veg8 er etablert. Frådeling av tomt frå 3/117 kan ikkje skje før Veg9 er etablert. Brøyting av avkøyrsla frå Finntøppvegen til gnr. 3/117 skal opphøre så snart veg 8 er etablert og eigedomen er gitt ny tilkomst frå denne.

- d. Ingen tilbygg eller nybygg på eigedomane 3/113, 3/309 og 3/358 kan skje før Veg9 er etablert. Brøyting av avkøyrsla frå Finntøppvegen til gnr. 3/358 skal opphøre så snart veg 9 er etablert og eigedomen er gitt ny tilkomst frå denne.
- e. Ingen tilbygg eller nybygg på L/B/FB4 og eigedomane 3/439 og 3/440 kan skje før Veg3 er etablert og Beinvegen blir steng for vintertrafikk sør for det regulerte vegarealet.

4. Veg

- 4.1 Veg3, Beinvegen, skal stengast for vintertrafikk sør for det regulerte vegarealet. Sør for L/B/FB4 skal vegbanen hevast med 1-2 m, minimum til kote 856, for å oppnå gode stigningstilhøve.
- 4.2 I vestkant av Veg3 skal det opparbeidast grøft som skal dimensjonerast for å kunne ta unna overflatevatn frå meir enn 1000 daa ved ein 200-årsflaum.
- 4.3 To stikkrenner over Veg1 nær skibrua skal dimensjonerast for å kunne ta unna overflatevatn frå meir enn 1000 daa ved ein 200-årsflaum.

5. Tekniske bygg / konstruksjonar (Trafo)

- 5.1 Området er eksisterande nettstasjon

6. Turdrag/skiløype (T1-T3 og «Skibru»)

- 6.1 Innan T1-T2 kan det leggest skiløype. Terrengt kan opparbeidast for tidleg preparering i ei breidd på 6 m. I kryssingspunktet med Veg1 kan det opparbeidast skibru med naudsynte fyllingar.
- 6.2 «Skibru» er området der skibrua skal krysse Veg1
- 6.3 Eksisterande vegtilkomst i T1 kan bestå og nyttast under barmarksperioden, men skal ikkje brøytast.
- 6.4 T3 er enkel tursti mellom Veg5 og Veg9. Det kan skje enkel tilrettelegging som fjerning av vegetasjon og utlegging av klopper.

7. Vegetasjonsskjerm (VS1)

- 7.1 Området er buffer mellom skiløypa og tilgrensande bebyggelse.

8. Områdeføresegn, kulturminne

- 8.1 #1: Før iverksetting av tiltak i medhald av planen innan sonen med nemninga #1 i plankartet, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet, id. 10810.
- 8.2 #2: Inntil jarnvinneanlegg id. 10810 er grave ut og området er frigitt for utbygging, må tiltak som inneber inngrep i marka på gnr/bnr 3/97 og 3/215 i område #2 avklarast med kulturminnestyresmaktene, jf. lov om kulturminne §§ 3, 4 og 6

Tiltakshavar skal ta kontakt med fylkeskommunen i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at dei kan fastsetje omfanget av den arkeologiske granskinga. Granskinga skal kostast av tiltakshavar, jf. kulturminneloven § 10.

Eiendom	3453 16/8		
Utskriftsdato	26.01.2024	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.

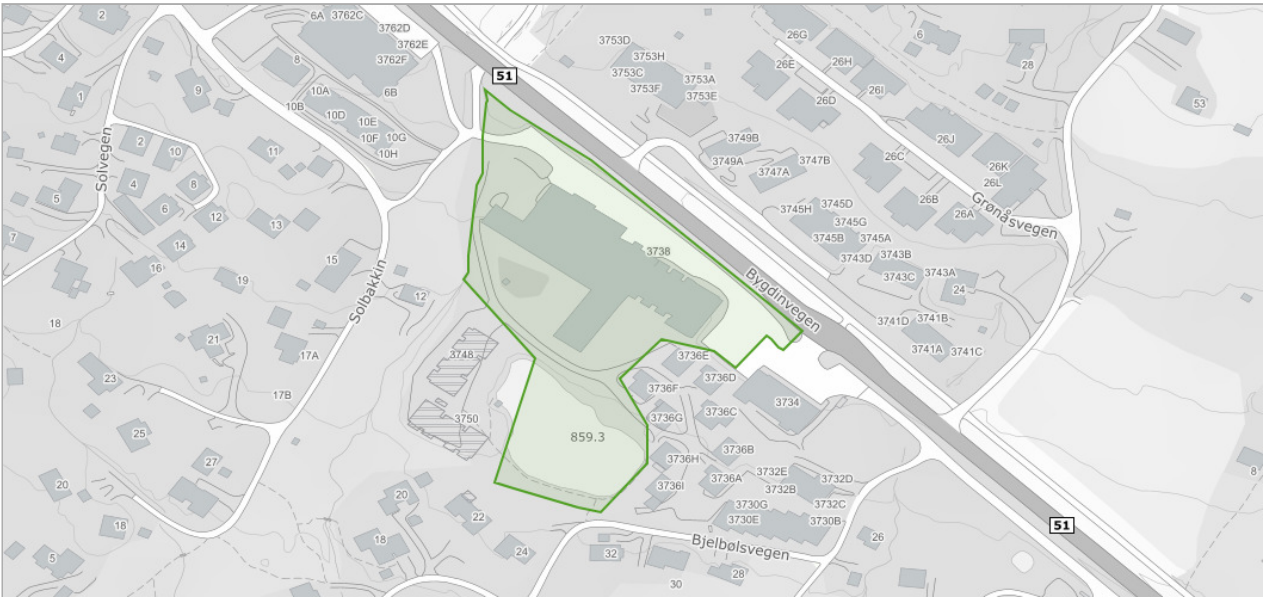
12 Berørte datasett

- ❗ FKB Tiltak
- ❗ FKB-arealbruk
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- ❗ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Tettsteder
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-meter belte kyst
- ✓ Ankringsområder
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forurensset grunn
- ✓ Grus og pukk
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Jordsmonn - Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marin grense
- ✓ Markagrensa
- ✓ Mulighet for marin leire
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✓ Reindrift Reinavtaleområde
- ✓ Reindrift reinbeiteområde
- ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✓ Reindrift siidaområde
- ✓ Reindrift trekklei
- ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Snøskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✓ Store fjellskred
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✓ Strategisk støykartlegging veg
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Tur- og friluftsruter
- ✓ Vannforekomster
- ✓ Vernskog
- ✓ Vindkraft
- ✓ Akvakulturlokaliteter
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dyrbare jord
- ✓ FKB-bane
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✓ Kulturlandskap - utvalgte
- ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - DN-håndbok 13
- ✓ Reindrift beitehage
- ✓ Reindrift flyttlei
- ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✓ Reindrift oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✓ Reindrift reindriftsanlegg
- ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Stormflo
- ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Utvalgte naturtyper
- ✓ Verneplan for vassdrag
- ✓ Villreinområder

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

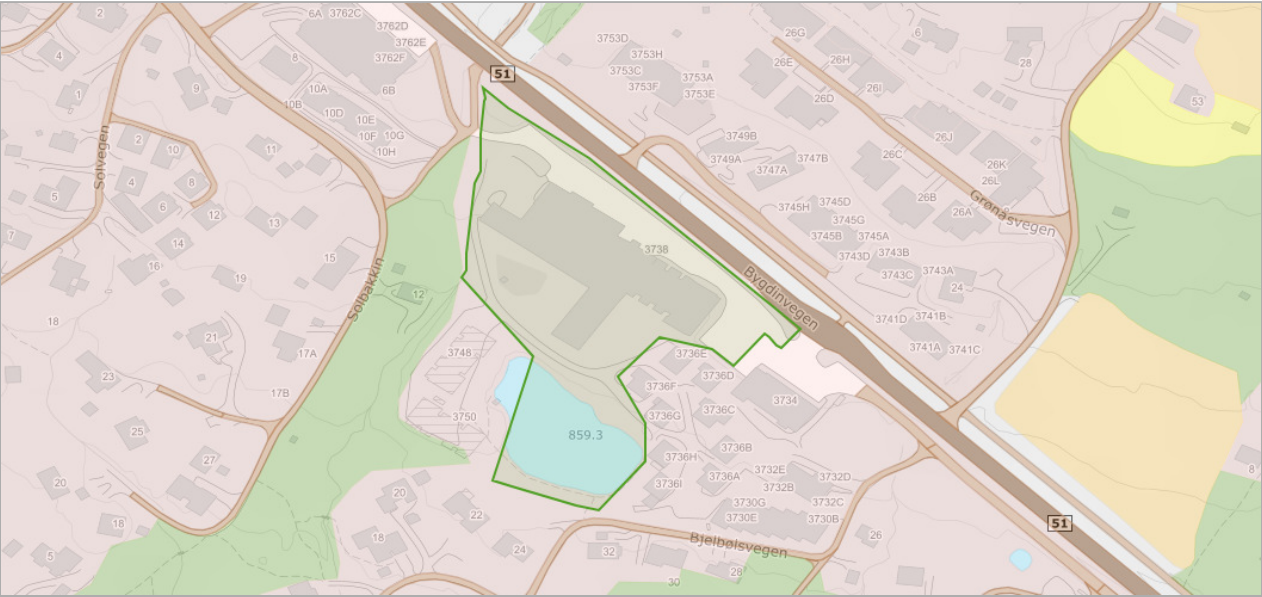
Tegnforklaring

- BygningTiltak
- Pbl tiltak
- Pbl tiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	-1	158222256	endring

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



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
Fulltids jord
Overflatedyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Ferskvann	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

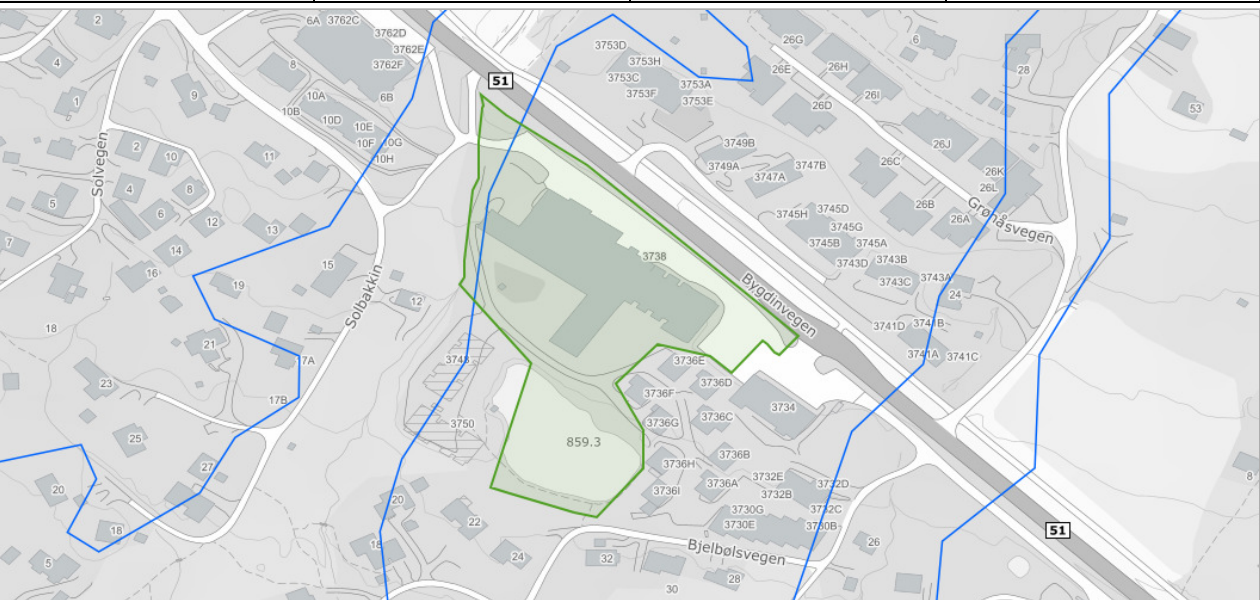
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.01.2024
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

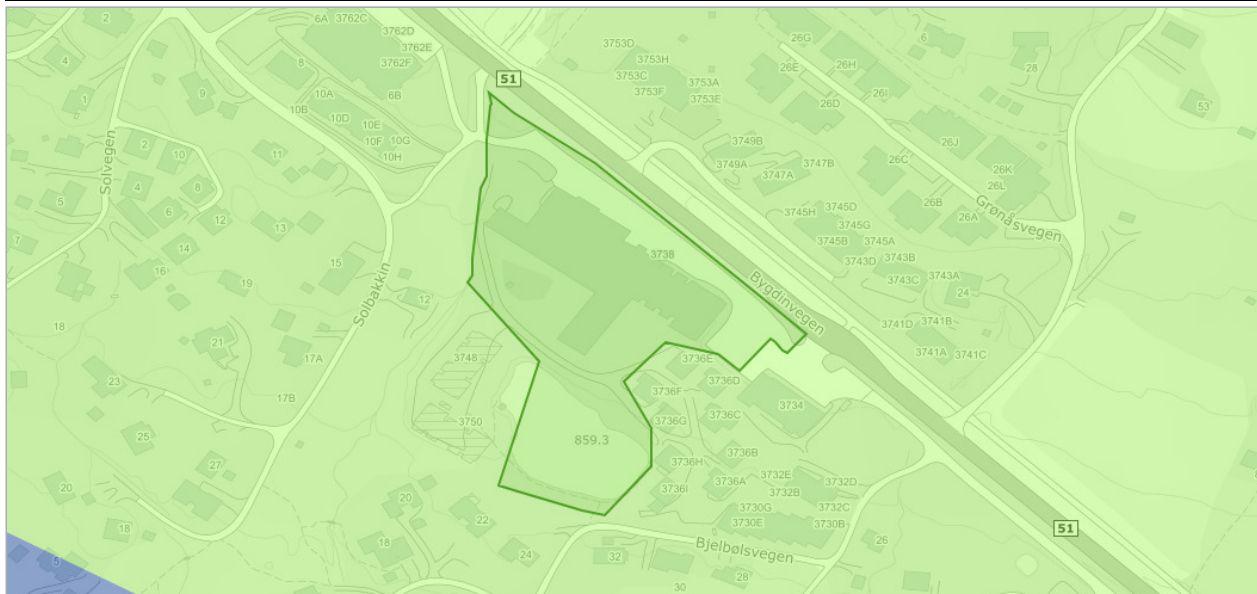
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

- Flom aktsomhetsområde
☐ Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	25.01.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



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-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

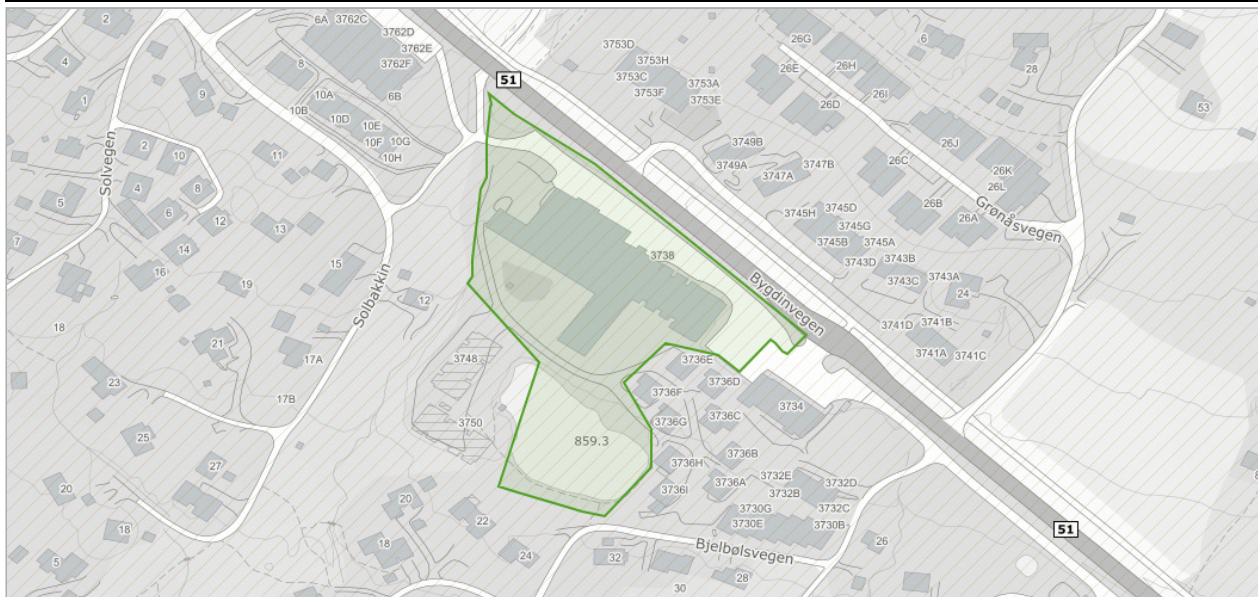
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	25.01.2024
--------------	-------------------	----------------	------------

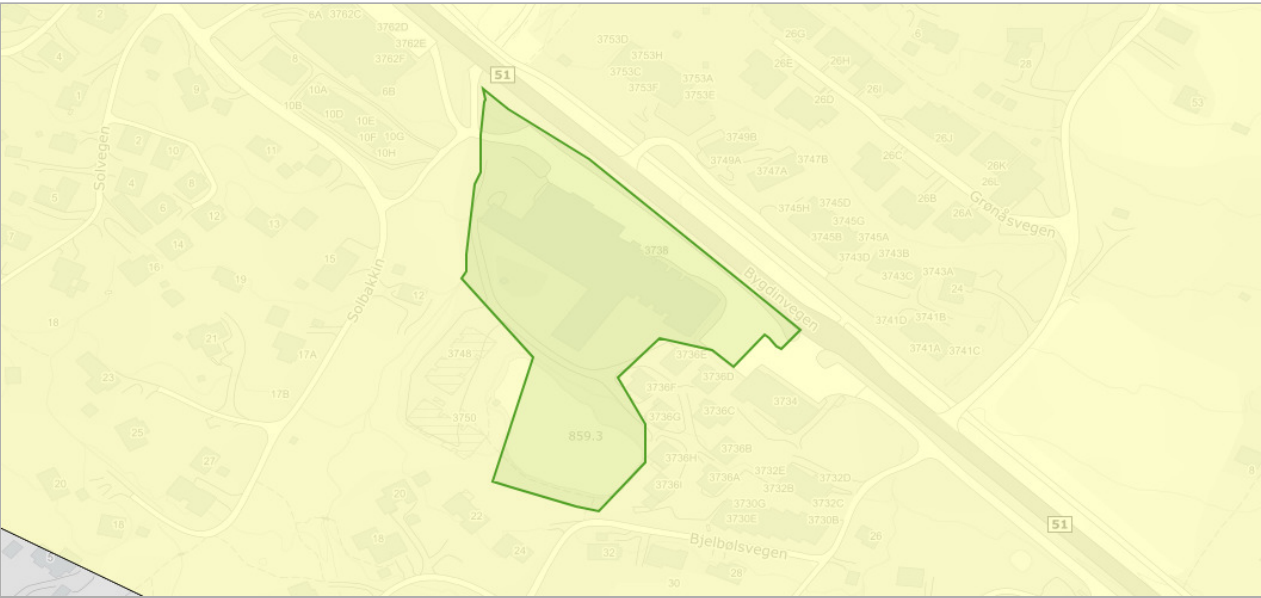


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

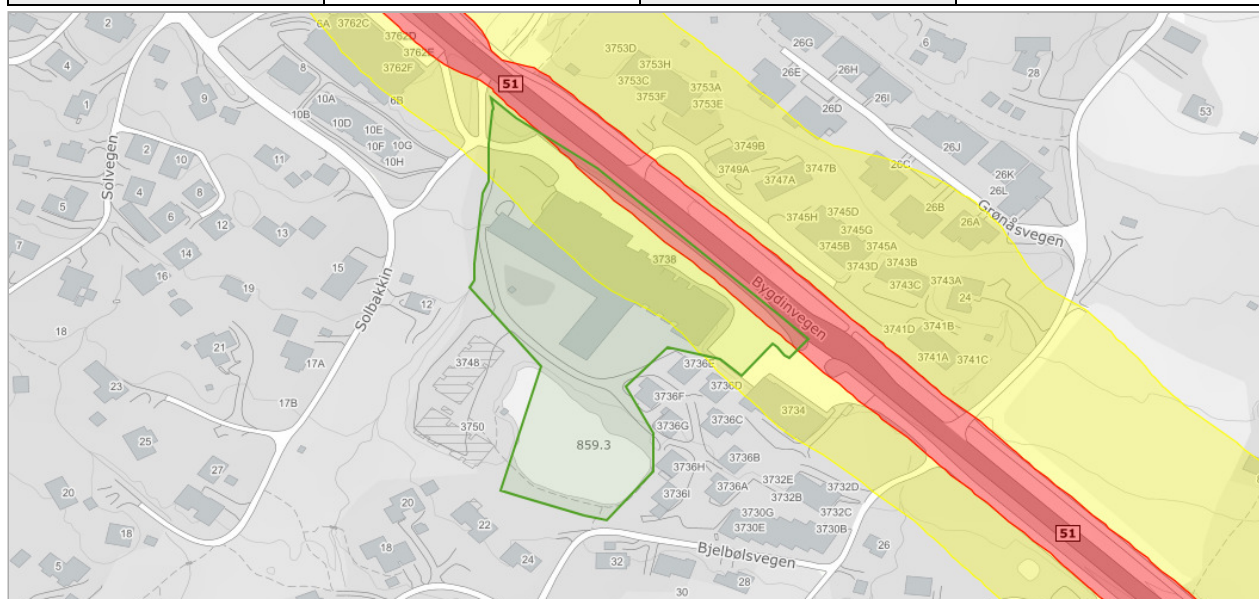
Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	25.01.2024
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

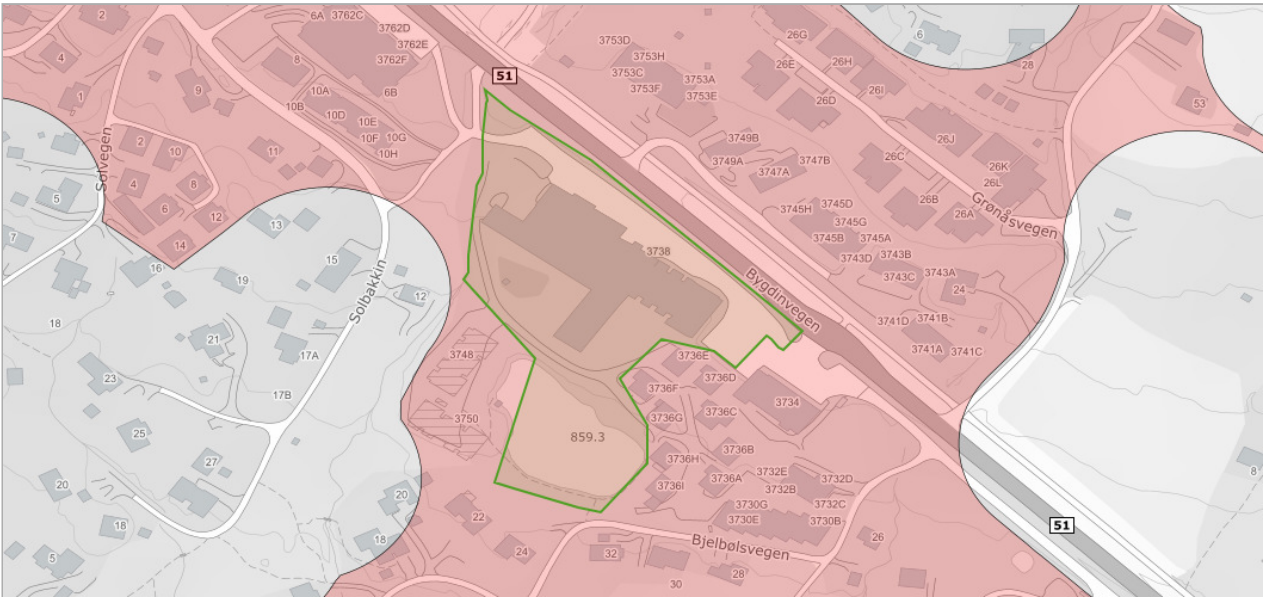
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	25.01.2024
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, 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/beftett>.

Tegnforklaring

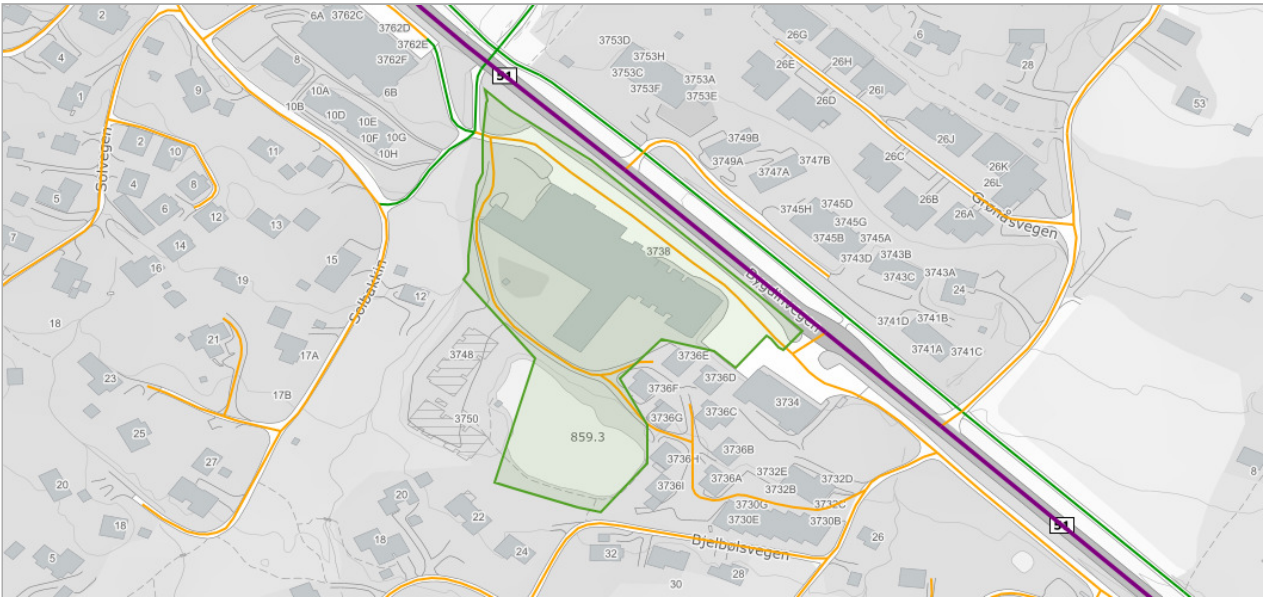
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1732	Beitostølen	358	1.05919956625

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	Kartverket	Versjon	03.06.2023
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

- Fylkesveg
- Privatveg
- Gang - og sykkelveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	98082	3
veglenke	P	97093	1
veglenke	P	99786	1
veglenke	P	97517	1

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Område for forretning
-  Områder for herberger og bevertningssteder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

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

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1. ledd

-  Privat veg
-  Parkbelte i industristøk
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebbyggelse og anlegg (PBL2008 §1:

-  Skianlegg
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre an

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

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

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

-  Turdrag

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

-  Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandson

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



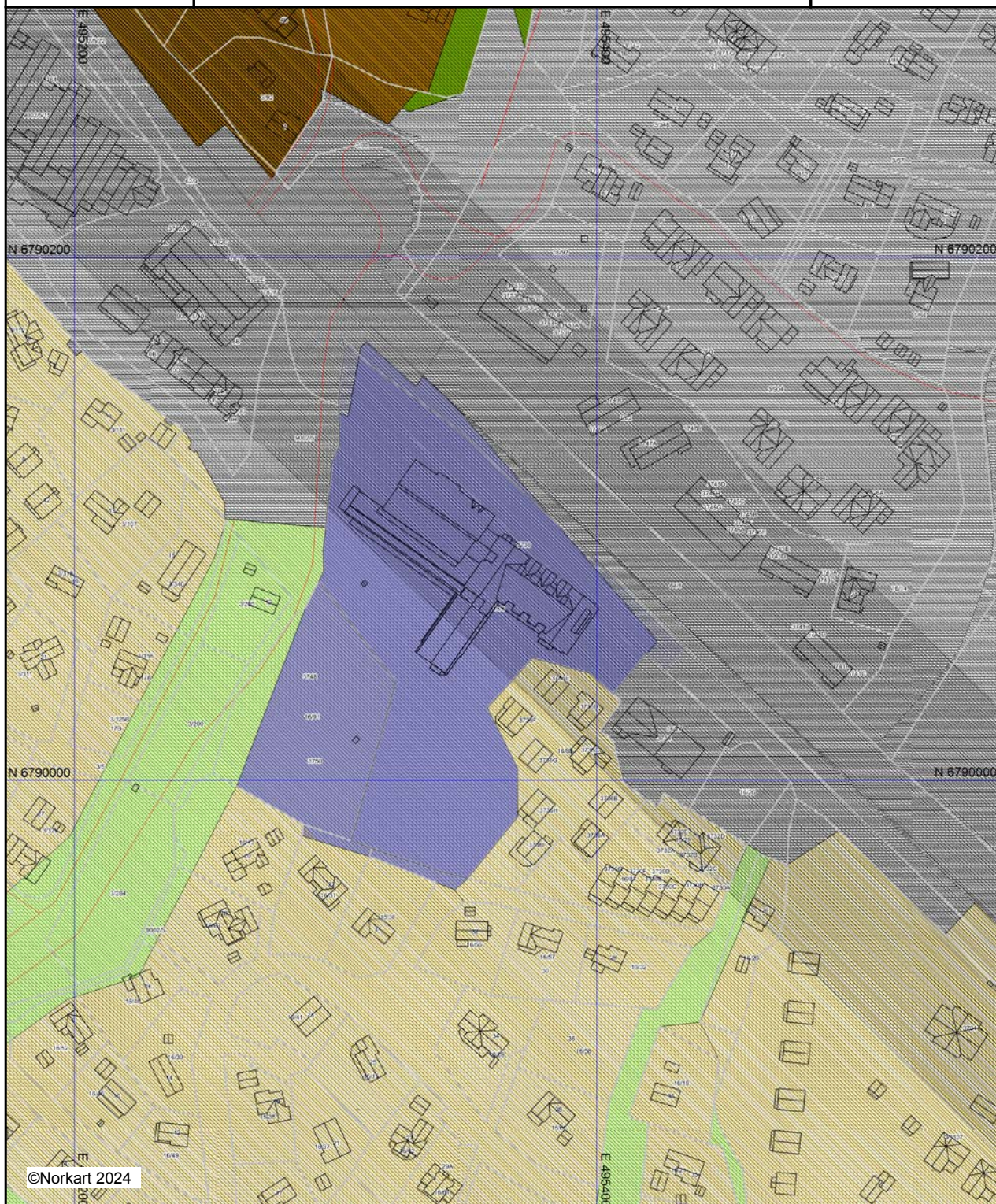
Kommuneplankart

Eigedom: 16/8/0/1
Adresse: Bygdinvegen 3738
Dato: 26.01.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-8)

-  Støysone - Gulsone iht. T-1442
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Gjennomføringsone - Omforming
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense
-  Byggegrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gangveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Skitrekk - framtidig
-  Vegkryss tunnel - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 30.01.24 Side 1 av 2

Sameiet Beitosttjen Fjellpark	V ³ r ref.: 508/1	Fjdselsdato eier: 24.04.1955
Bygdivegen 3738	Type: SAMEIE	
2953 BEITOST d LEN	Eiere: Per Brandslien	
Organisasjonsnr: 989 010 921	Seksjonsnr: 1	

1: Fellesutgifter

Tot. innev. m ³ ned:	5 308	
Fellesutgifter:	Felleskostnader	2 111
	Renter	137
	Avdrag	639
Tilleggsytelser:	A-konto vame, vann, brensel	2 060
	Ljypebidrag	54
	TV- anlegg	307

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	27 300	Gjeld siste ³ rsoppg.: 36 747
Klient ajourf. l ³ n:	2 091 570,95	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 1 780 778

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16365578773, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.01.2024: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 30.01.2024: 1 057 007

Andel av saldo: 27 301

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2027)

Flytende rente 3,15%

IN L³ nEvt planlagte l³ neoptak og/eller byggel³ n er ikke med i oversikten.

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arne Njss

Adresse: Steinerudvegen 3

Postnr/-sted: 2770 J AREN

Telefon: Mob.: 91382355

E-post: arne.naess@amedia.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 30.01.2024

Utest ³ ende saldo:	-5 308		
Fellesutgifter:	-5 308	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	5 308

6: Ligning - 2022

		Gjeld: 39 451	Andre inntekter: 138
Annen formue: 8 950		Utgifter: 1 182	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 1	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r: 2005		
G ³ rds/bruksnr: 16/8		
Bygningstype: Blokk		
Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal: 13093	

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 81641832
--	--------------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 30.01.24 Side 2 av 2

Sameiet Beitosttlen Fjellpark	V³ r ref.: 508/1	Fjdselsdato eier: 24.04.1955
Bygdinvegen 3738	Type: SAMEIE	
2953 BEITOSTDLEN	Eiere: Per Brandslien	
Organisasjonsnr: 989 010 921		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0116

Etasje:		Oppvarmingstype: Elektrisk energi
Heis:	Ja	
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering	
System³ s:	Nei	Antall rom:
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:
Livslrp standard:	Nei	Kategori: 19498
Fasiliteter:		

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p³ virke felleskostnader og fellesgjeld.

Eidsiva Kollektiv TV og bredb³ nd

Annen informasjon:

1.1 Innkalling og sakliste ble godkjent

1.2. Arne Næss ble valgt som møteleder

1.3. Terje Gulliksen ble valgt som referent

1.4. Vigdis Lynne ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**1.5. Det er totalt 25 stemmeberettigede som møtte på årsmøtet og 7 fullmakter
32 stemmeberettigede.**

2. Styrets årsberetning ble godkjent.

3. Regnskapet ble enstemmig godkjent.

4. Styrets honorar ble godkjent som foreslått og som forrige år.

Følgende ble valgt til nytt styre:

5.1. Arne Næss ble valgt til styreleder for 1 år

5.2. Vigdis Lynne- styremedlem – 2 år

5.3. Kjell Egil Christiansen – varamedlem-valgt for 2 år

Per Jakobsen – styremedlem- 2 år

5.4. Arne Næss ble valgt som representant til Habo sin generalforsamling

5.5. Trond Weggørsen og Trine Mathisen ble valgt til valgkomite

Per Jakobsen – styremedlem- 2 år

5.4. Arne Næss ble valgt som representant til Habo sin generalforsamling

5.5. Trond Weggersen og Trine Mathisen ble valgt til valgkomite

Økning av felleskostnader – Det ble vedtatt å øke à-konto felleskostnader i henhold til budsjett videre kartlegging/reparasjon av terrasser ga årsmøte aksept for at styret kan gå videre med utarbeidelse av rapport i regi av SINTEF v/Trond Bølerengen. Det er gitt prisantydning på kr. 90 merverdiavgift.

Drift av gamle resepsjon: Det er pr i dag ikke noe konkret vedr drift av resepsjonen. Det ble red for evt drift av booking i gamle resepsjonen. Styret jobber videre med saken.

Årsmøtet vedtok ikke å investere i hvitevarer for å drifte resepsjonen.

Årsmøtet vedtok ikke å legge lokalene ut for salg mot 6 stemmer

Styret fortsatt skal drifte felleslokalene – 30 stemmer for dette.

Nybygg mot Slettefjell

Sameiet anses ikke som part i saken, men det har oppstått en del diskusjoner rundt dette. Finsrud orienterte om dette, og reguleringsbestemmelsene rundt tomta. Enkelte beboere nedsette en arbeidsgruppe for å se på mulig endring av tomtegrenser og utfylling av tjern. Kostnader rundt dette vil jo påføres sameiet, og det må også gjøres en reguleringsendring området slik at det kan bygges litt ut i tjernet. Dette vil i så fall bli gjort for å redusere uler de leilighetene som ligge lavt i Fjellparken.



Arne Næss



Vigdis Lynne

16. juni 2012 VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiet Beitostølen Fjellpark

gnr. 16, bnr. 8 i Øystre Slidre

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Beitostølen Fjellpark (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Halden. Eiendommen består av 78 seksjoner hvorav 75 er leilighet/næring (Utleieleiligheter registrert som næring, ikke fritidsbolig) 3 er forretningsenheter samt tilhørende fellesareal i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 23.11.17.

Sameierne har uspesifiserte parkeringsplasser.

Sameiet har til hovedformål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av ovennevnte eiendom i Øystre Slidre kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon med rett til bruk av den leiligheten som er knyttet til bruksretten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt generelle ordensbestemmelser fastsatt av sameiermøtet.

Bruksretten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiernes brøk med mindre annet vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet som for hver bruksenhet

svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning beslattes gjennomført.

§4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier, men sameiet skal på eiernes vegne, forsøke å gjennomføre oppussinger så samlet som mulig. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/målestandsavleser.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar eventuell avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Salg av seksjonen må meldes til forretningsfører for registrering. Det betales et registreringsgebyr til forretningsfører.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og mellom to til fire andre medlemmer. Styret velges av sameiermøte med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder – i samsvar med lov om eierseksjoner – å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov og vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiet og tegner sameiets navn. Sameiet kan gi prokura. Styremøte kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager – høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan – om det er nødvendig – innkalles med kortere frist som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal det forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsmelding
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer (når valgperioden er utløpet)
- Saker som er nevnt i innkallingen til møte

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, og utover det som er nevnt i § 1 i disse vedtekter.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning og utover andre bestemmelser i disse vedtekter.
- Samtykke til endring av formål for bruksrett og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantall, og som går utover andre bestemmelser i disse vedtekter.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo – eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

OM ÅRSMØTE

Hver seksjon har en stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakter anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten skal når som helst kalles tilbake. Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til sted på årsmøte med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har oppmøte- og talerett på sameiermøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for forutgående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøte samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD/SALGSPÅLEGG

Hvis en sameier – til tross for advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. eierseksjonsloven § 27.

§ 18

VEDTEKTSENDRING

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19

HABILITET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

§ 21

VEDTAK

Disse vedtektene er vedtatt i sameiermøte 3. januar 2005 i medhold av lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31 § 28.

Endret på årsmøte 16. juni 2012.

Endret på ekstraordinært årsmøte 21. november 2015

Sist endret på ekstraordinært sameiermøte 07. oktober 2017

Sist endret på årsmøte 06. april 2019

Fra: Arne Næss <arne.naess@amedia.no>

Sendt: onsdag 14. februar 2024 13:07

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

Emne: Re: Informasjon i forbindelse med salg av Bygdivegen 3738, seksjon nr. 1

Hei

Sameiet vil fortsette vedlikehold/utbedring av terrasser. Dette gjelder arken mot tjernet, samt terrasser mot øst. Årsmøtet får anledning til å vedta et forslag fra styret om å legge arbeidet ut på anbud. Vi er i ferd med å få sakkyndig til å lage en kravspesifikasjon basert på en rapport fra SINTEF. De gjorde grundige undersøkelser sist sommer og anbefalte oss å fjerne eksisterende membran og filteren under, lufte slik at treverket blir tørt, for så å legge nytt. Hvor kostbart dette blir vet jeg dessverre ikke. Jeg er absolutt ikke fagmann på dette område.

Av andre vedlikeholdsoppgaver vil årsmøtet få anledning til å vedta en plan for videre beising. Alle beboere må selv beise innvendig på sin terrasse, men sameiet koster beisen. Utvendig er sameiets ansvar og forslaget til årsmøtet er at vi bestilles utvendig beis til etasje to og tre inne i vinkelen mot vest. Dette skal i utgangspunktet dekkes via felleskostnader, men slik økonomien er Per nå kan det hende det trengs en liten ekstra skjerv fra hver enkelt.

Mvh
Arne Næss
Styreleder
Sendt fra min iPad

14. feb. 2024 kl. 11:02 skrev Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>:

Hei!

Vi har fått i oppdrag av Per Brandslien og Anne Flækøy å selge leiligheten i Sameiet Beitostølen Fjellpark.

I den forbindelse har vi innhentet informasjon fra forretningsfører og de henviser til deg for spørsmål om videre vedlikeholdsplaner ol. som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

Håper du har mulighet til å sende oss relevant informasjon. På forhånd takk og ha en fin dag!

Vennlig hilsen

Synnøve Maria Hovde

Medhjelper

Mobil: 916 43 117, e-post: synnove.maria.hovde@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

**OPPLYSNINGER TIL MEGLER VEDRØRENDE SAMEIET
BEITOSTØLEN LEILIGHETSHOTELL**

Sameiet	Beitostølen Leilighetshotell
Organisasjonsnr.	989 010 921
Byggeår:	2005
Er det foreslått eller vedtatt rehabiliteringer	Vi ber om at det tas kontakt med styreleder for korrekt informasjon om styrets fremtidige planer.
Sameiet er ikke tilknyttet forsikring som sikrer andelseierne mot ansvar for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter i sameiet.	
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 385,- ink. mva. overføres til boligbyggelagets konto 1503 02 27546

Opplysningene om sameiet er gjort ut i fra de opplysningene vi som foretningsfører har om sameiet.

Skulle det være ytterligere opplysninger De som megler ønsker, er styreleder og eventuelt selger av leiligheten rette vedkommende å kontakte.

Med vennlig hilsen

For Halden Boligbyggelag

Innkalling til Årsmøte

Sameiet Beitostølen Fjellpark

Organisasjonsnummer 989010921

Lørdag 25.03.2023 Eget lokale Sameiet Beitostølen Kl. 12:00

Til behandling foreligger

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av undertegner

1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

2 Styrets årsmelding for 2022

3 Fastsettelse av regnskap for 2022

4 Godtgjøring til styret

5 Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av delegat til HABO generalforsamling

5.5 Valg av valgkomite

6 Innkomne forslag

6.1 Økning av felleskostnader

6.2 Drift av resepsjonen

På møtet har alle seksjonseiere rett til å delta med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle eller annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og kan uttale seg. Seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styret håper at så mange som mulig av sameierne møter og ønsker vel møtt!

Dato: 06.03.23

Styret i Sameiet Beitostølen Fjellpark

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling sendt den: 06.03.23

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av undertegner

1.5 Opplysninger om antall møtende med stemmerett

Antall deltagende på møtet:

2. Styrets årsmelding for 2022

Gjennomgang av styrets årsmelding for 2022

3. Fastsettelse av regnskap for 2022

Gjennomgang av resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler og noter for 2022.

4. Godtgjøring til styret

Etter de forskjellige vervs antatte byrde, beslutter Årsmøtet å gi følgende godtgjørelser:

Honorar til styreleder kr: 60.000,-

Honorar til øvrige i styret kr: 20.000,-

5. Valg av styrets medlemmer

Styreleder Terje Gulliksen trer av som styreformann da han ikke lenger eier leilighet i sameiet.

Styremedlem Helge Danielsen ønsker å trekke seg som styremedlem.

Forslag til nye medlemmer:

Kjell Egil Christiansen

Vigdis Lynne

Karl Andreas Anker

5.1 Valg av styreleder

Valg av styreleder:

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Arne Næss ikke på valg, valgt for 2 år i 2022.

Styremedlem Kjell Vidar Finsrud ikke på valg, valgt for 2 år i 2022.

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer:

5.4 Valg av delegat til HABO generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre

5.5 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

6. Innkomne forslag

6.1 Økning av felleskostnader

Økning av å-konto felleskostnader.

6.2 Drift av resepsjonen

Styret/styremedlemmer har hatt møter med aktuelle drifter av resepsjonen ved Fjellparken. Ved siste møte ble det lagt fram krav/ønsker fra aktuelle drifter, og et utkast til kravspesifikasjon fra styret.

A) Driftene ønsket bla. at sameiet stod for kostnader ved renovering/investeringer som ventilasjonsanlegg, bakerovn, stekeplater, fryser, kjøleskap, ute og inne-møbler, bestikk, glass mm. I tillegg ønsket de å ha tilgang til eget hvilerom og toaletter i kjelleren. Styret har antydnet gratis husleie i de to første åra.

Det må sendes ut nabovarsel om terrassen skal benyttes som areal for bevertning enkelte dager fram til k. 23.00.

Styret ønsker at drivere skulle stå for booking/utleie (SAS Radisson har sagt opp bookingavtalen fra 1. juni.), renhold av fellesarealer, renhold og ferdigstillelse av utleide leiligheter, enkel kafedrift som brød, rundstykker, kanelsnutter o.l. Dessuten kveldsarrangementer enkelte kvelder.

Listen fra drivere betyr en investering for anslagsvis 200.000 kroner, avhengig av kostnad for ventilasjonsanlegg. Denne kan reduseres ved at utstyr til storkjøkkenet leases i to år (perioden med gratis husleie). Deretter må leasing-kostnaden overtas av drivere.

Årsmøtet ber styret jobbe videre med å få aktivitet i resepsjonen ut fra alternativ A.

B) Alternativ til å få drift i resepsjonen kan være å selge hele arealet til noen som kan tenke seg å bygge leiligheter der. Per i dag koster fellesarealene relativt mye, uten at de benyttes i særlig grad.

Årsmøtet ber styret jobbe videre ut fra alternativ B.

Nybygg mot Slettefjell

Redegjørelse rundt utbygging av nabotomten, og prosessen rundt.

FULLMAKTSKJEMA

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte

i Sameiet Beitostølen Fjellpark lørdag 25.03.2023 12:00

NAVN: _____

ADRESSE: _____

SAMEIER AV LEIL.NR. _____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

Viktig å vite om fullmakter.

Sameiere som ikke kan møte på årsmøte, kan gi sin møte og stemmerett til en annen person. Det kan ikke skrives på fullmakten hva som fullmektigen skal stemme. Sameieren bør derfor gi fullmakten til en person som har samme mening som seg selv. En fullmektig kan ha flere enn en fullmakt. Jmf § 46,3 i lov om eierseksjoner.

Årsmelding for 2022 Sameiet Beitostølen Fjellpark

Sameiet formål er å gi sameier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Sameiet Beitostølen Fjellpark ligger i Øystre Slidre kommune
Sameiet består av 78 seksjoner

Sameiet styre har bestått av:
Leder, Terje Gulliksen, Jellumveien 20
Styremedlem, Kjell Vidar Finsrud, Skredderud, Finsrudveien 4
Styremedlem, Arne Næss, Steinerudvegen 3
Styremedlem, Helge Danielsen, Fredensborgveien 124A

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 2 årsmøte(er), hvorav 1 ekstraordinært. Det har vært avholdt 6 styremøter, hvor 11 protokollerte saker har vært behandlet. Sameiet har inngått avtale med Arves Vaktmesterservice AS om kjøp av vaktmestertjenester. Sameiet har ingen faste ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2024-2027

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2022.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

Det har vært jobbet med utbedring av terrassene mot sørvest, og det vil også bli vurdert ytterligere vedlikehold av andre terrasser.

Saker under arbeid og planlegging:

Det har vært arbeidet med oppsett av ladestasjoner for El-bil, samt ytterligere opparbeidelse av parkeringsareal nord for bygget. Dette er foreløpig lagt på is på grunn av store kostnader vedr utbedring av terrassene.

Større vedlikehold og oppgraderinger i sameiet de siste årene:

Se over vedr vedlikehold av terrassene.

Annen info om sameiet, eller styrets arbeid:

Styret har jobbet med å få til aktivitet i den gamle resepsjonen, og har hatt møte med interessenter. Arbeidet vil fortsette videre i 2023.

Arves Vaktmesterservice AS har gjennomført utbedring av anlegget for produksjon av varmt vann til det vannbårne anlegget.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.02.2023

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.22	Budsjett 2022	Resultat 31.12.21	Resultat 2021
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader	1	1 521 696	1 585 800	1 383 372	1 383 372
Inndekning av kabel-TV		269 100	269 100	269 100	269 100
Løypebidrag		48 600	42 100	48 600	48 600
Andre leieinntekter		116 002	12 000	12 000	12 000
Kapitalinntekter		198 766	187 500	0	0
Varmt vann, brensel og strøminnt.		1 619 038	956 000	682 079	682 079
Andre driftsinntekter		1 500 014	0	0	0
Sum inntekter		5 273 216	3 052 500	2 395 151	2 395 151
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	3	105 000	93 000	93 000	93 000
Arbeidsgiveravg. og andre sos. kostn.	2	14 977	13 100	14 664	14 664
Revisjonshonorar	4	9 876	7 200	8 580	8 580
Forretningsførerhonorar		113 244	113 500	109 944	109 944
Techem avlesning		106 488	95 100	123 738	123 738
Kontingent Norske Boligbyggelag		1 966	1 800	1 747	1 747
Vaktmestertjenester		381 855	258 600	256 826	256 826
Andre tjenester, advokat, arkitekt etc.		0	0	7 650	7 650
Løpende vedlikehold		341 804	393 400	427 059	427 059
Service og vedlikeh. fyr, heis og brann		0	0	12 656	12 656
Kabel-tv		255 659	291 200	278 084	278 084
Løypebidrag		0	50 000	50 000	50 000
Vedlikehold av terrasser og bygg	5	4 609 790	3 140 000	0	0
Forsikring		129 711	128 100	121 348	121 348
Kommunale avgifter	6	201 635	200 900	194 084	194 084
Eiendomsskatt		513	5 300	5 573	5 573
Strøm og fjernvarme		1 741 422	847 000	1 066 513	1 066 513
Renhold fellesarealer		142 961	146 700	142 748	142 748
Verktøy, driftsmateriell, inventar		848	10 000	6 717	6 717
Kontorrekvisita, trykksaker		1 071	2 000	0	0
Telefon og porto		0	0	468	468
Andre driftsutgifter	7	51 491	16 100	13 483	13 483
Tap ved avgang av anleggsmidler		-10	0	-75	-75
Sum driftskostnader		8 210 300	5 813 000	2 934 807	2 934 807
Driftsresultat		-2 937 084	-2 760 500	-539 656	-539 656
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte forsikring		13 405	0	13 929	13 929
Renteinntekter		10 541	500	841	841
Rentekostnad		52 241	73 500	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-28 294	-73 000	14 770	14 770
Årsresultat		-2 965 378	-2 833 500	-524 886	-524 886
Overført egenkapital	9	2 965 378	0	524 886	524 886
Sum disponeringer		-2 965 378	0	-524 886	-524 886

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Bankinnskudd vedlikeholdsfond		144 997	143 812
Sum anleggsmidler		144 997	143 812
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		51 101	13 268
Andre fordringer på sameiere		125 093	2 177
Sum fordringer		176 194	15 446
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		368 826	756 107
Konto for skattetrekk	8	630	22
Sum bankinnskudd og kontanter		369 456	756 129
Sum omløpsmidler		545 650	771 575
SUM EIENDELER		690 648	915 387

Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	-2 485 140	480 239
Sum opptjent egenkapital		-2 485 140	480 239
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfondsavsetning		144 997	143 812
Sum avsetninger og forpliktelser		144 997	143 812
Langsiktig gjeld			
Geldsbrev lån	10	1 443 984	0
Andel langs.gjeld sameier u/pant		1 276 441	0
Sum langsiktig gjeld		2 720 426	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 916	12 622
Leverandørgjeld		302 669	278 714
Skyldig off. myndigheter		779	0
Sum kortsiktig gjeld		310 364	291 336
Sum gjeld		3 175 787	435 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		690 648	915 387

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i små foretak.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler IB	480 239	1 005 125
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-2 965 378	-524 886
Opptak lån	3 000 000	0
Avdrag lån	-279 575	0
B. Årets endringer disponible midler	-244 953	-524 886
C. Disponible midler UB	235 286	480 239
Omløpsmidler	545 650	771 575
Kortsiktig gjeld	310 364	291 336
Disponible midler	235 286	480 239

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

Innkrevde felleskostnader er i henhold til vedtektenes § 3 fordelt etter den enkeltes sameiebrøk.

Note 2 - Personalkostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	14 977	14 664
Sum	14 977	14 664

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2022	2021
Styrehonorar	105 000	93 000
Sum	105 000	93 000

Note 4 - Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjon	9 876	8 580
Sum	9 876	8 580

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2022	2021
Periodisk vedlikehold	4 609 790	0
Sum	4 609 790	0

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodiskvedlikehold i årsregnskapet

Det periodiske vedlikeholdet har bestått av:
 Utbedring av terrasser og skillevegger/brannvegger kr 4 138 166,-
 Nytt ventilasjonsanlegg kr 79 484,-
 Rep, vegg og gulv EL tavle rom kr 122 613,-
 Utskiftning av defekte nødlis kr 113 276,-
 2 Stk utbygg av inngangsparti kr 156 250,-

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsgebyr.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2022	2021
Bilgodtgjørelse	23 206	2 978
Reisekostnader	1 889	280
Sommeravslutning/juleavslutning/blomster mm styret	0	2 200
Andre organisasjonsmessige kostnader	16 585	2 709
Kostnader møter, beboere mm	3 873	0
Bankgebyr	5 939	5 316
Sum	51 491	13 483

Note 8 - Bankinnskudd bundne midler

	2022	2021
Bankinnskudd for skattetrekk	630	22
Sum	630	22

Note 9 - Negativ egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital 01.01	480 239	1 005 125
Årets resultat	-2 965 378	-524 886
Sum egenkapital 31.12	-2 485 140	480 239

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dette pga sameiets låneopptak for utførte rehabiliteringsprosjekt.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen, da det i et sameie er den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, som står som eier av boligene.

Når sameiet vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av terrasser
Lånenummer:	16365578773
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	4,80 %
Betingelser:	Flytende rente DNB
Beregnet innfridd:	31.03.2027
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	306 231
Opptak i perioden:	1 750 215
Lånesaldo 31.12:	1 443 984
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 397 471
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	121 030
Andelssaldo 31.12:	1 276 441
Sum pantegjeld for lån:	2 720 425

Banken har ingen pant i sameiet for dette lånet. Banken stiller imidlertid et krav om hvem som skal være forretningsfører i lånets løpetid. Ved et eventuelt skifte skal banken godkjenne ny forretningsfører før skifte kan finne sted.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Beitostølen Fjellpark.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Beitostølen Fjellpark

Styreleder	Terje Gulliksen (sign.)	24.02.2023
Styremedlem	Kjell Vidar Finsrud (sign.)	24.02.2023
Styremedlem	Helge Danielsen (sign.)	17.02.2023
Styremedlem	Arne Næss (sign.)	17.02.2023

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Beitostølen Fjellpark

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Beitostølen Fjellpark.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BWDXA-XN1FB-8NQ2Q-8QEKU-TMUWE-CE8F5

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Anders Stenerud Gjesteby

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-226575

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-27 13:10:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BWDXA-XN1FB-8NQ2Q-8QEKU-TMUJWE-CE8F5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Til beboere i sameiet Beitostølen Fjellpark

Halden, 22.08.2022

Varsel om økning av a-konto beløp strøm, varme.

Som kjent er det nå ekstremt høye priser på strøm. Det er derfor nødvendig å øke a-konto beløpene som innbetales via felleskostnadene.

Kostnad i 2021 mot 2022:

- 1. halvår 2021 betalte sameiet kr 420 000,- for strøm, biovarme
- 1. halvår 2022 har sameiet betalt kr 906 000,- for strøm og biovarme

Strøm, vann, varme avregnes hvert år i mars/april for det foregående året. Hver seksjonseier mottar da en oversikt over forbruk, innbetalt beløp og en avregning. Når prisene har steget såpass mye, brukes alt av likvide midler i sameiet opp til å forskuttere strøm og biovarme. Derfor ønsker styret at seksjonseierne øker sitt a-konto beløp med 50%

Økningen vil tre i kraft fra 1. oktober.

Hvis det er noen som har spørsmål rundt a-konto beløpet og hva man betaler så ta kontakt med anne@habo.no

Med vennlig hilsen
På vegne av borettslaget
Halden Boligbyggelag

ANNE WAHLSTRØM

BRANNINSTRUKS

Sameiet Beitostølen Fjellpark

REDDE - VARSLE - SLUKKE

Ved brannalarm

- Sørg for at alle blir varslet.
- Lukk dører og vinduer.
- Gå raskt ut av bygningen.
- Bruk ikke heis.
- Gå til felles møteplass.

Ved brann

- Varsle personer i fare ved å rope "Brann! Brann!"
- Utløs manuell melder om alarm ikke er utløst
- Hjelp hverandre ut til felles møteplass.
- Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
- Si i fra til brannvesenet hvis det fremdeles er folk inne.

Merk: Brannrøyk er svært giftig! Dersom trapperommet er fylt av røyk, bruk alternativ rømningsvei eller gå tilbake til leiligheten. Gjør deg til kjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

Redde, varsle, slukke

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen. "Redde, varsle, slukke" er en nyttig huskeregel:

1. REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
2. VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
3. SLOKKE: Forsøk å slukke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

HUSK!

Nødnummer til brannvesenet:

110

Oppgi korrekt adresse til brannvesenet:

Bygdinvegen 3738

Felles møteplass ved evakuering:

Parkeringsplassen nord for hovedinngangen

Hilsen styret

Instruksen er sist revidert April 2018



SV: Informasjon om el-anlegg - Bygdinvegen 3738 - gnr. 16, bnr. 8, snr.



Tor Jordet <Tor.Jordet@griug.no>

Til Synnøve Maria Hovde / Aktiv

 Du svarte på meldingen 05.02.2024 13:35.

Start svar til alle med:

[Oj, takk skal du ha.](#)

[Forstått. Takk skal du ha.](#)

[Ikke noe problem, takk skal du ha!](#)

 [Tilbakemelding](#)

Hei.

Denne er verre 🙄 Utifra adressen er dette / «Sameiet Beitostølen Fjellpark» med Fellesmålte 65 leiligheter/. Hele bygget er nok kontrollert, men vi har ingen dedikert kontroll av de enkelte leilighetene da de ikke har egen måler og abonnement. Dessverre!

Vennlig hilsen

Tor Jordet
Måleransv.

+47 992 87 123



-ditt nettselskap

Følg oss på SoMe:





Skatteetaten

Dato
26.01.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 16 Bnr 8 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

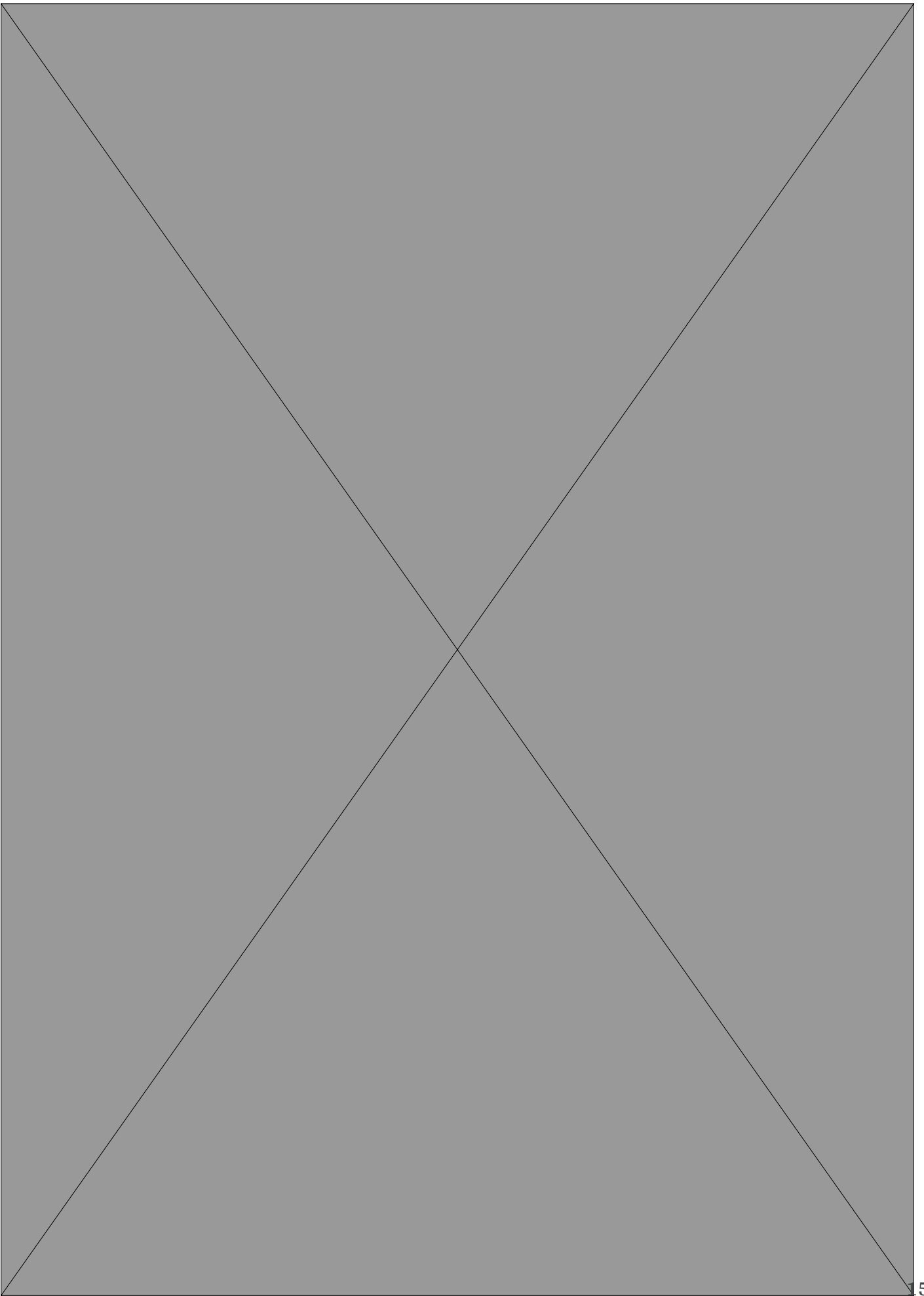
Bygginvegen 3738, 2953 BEITOSTØLEN

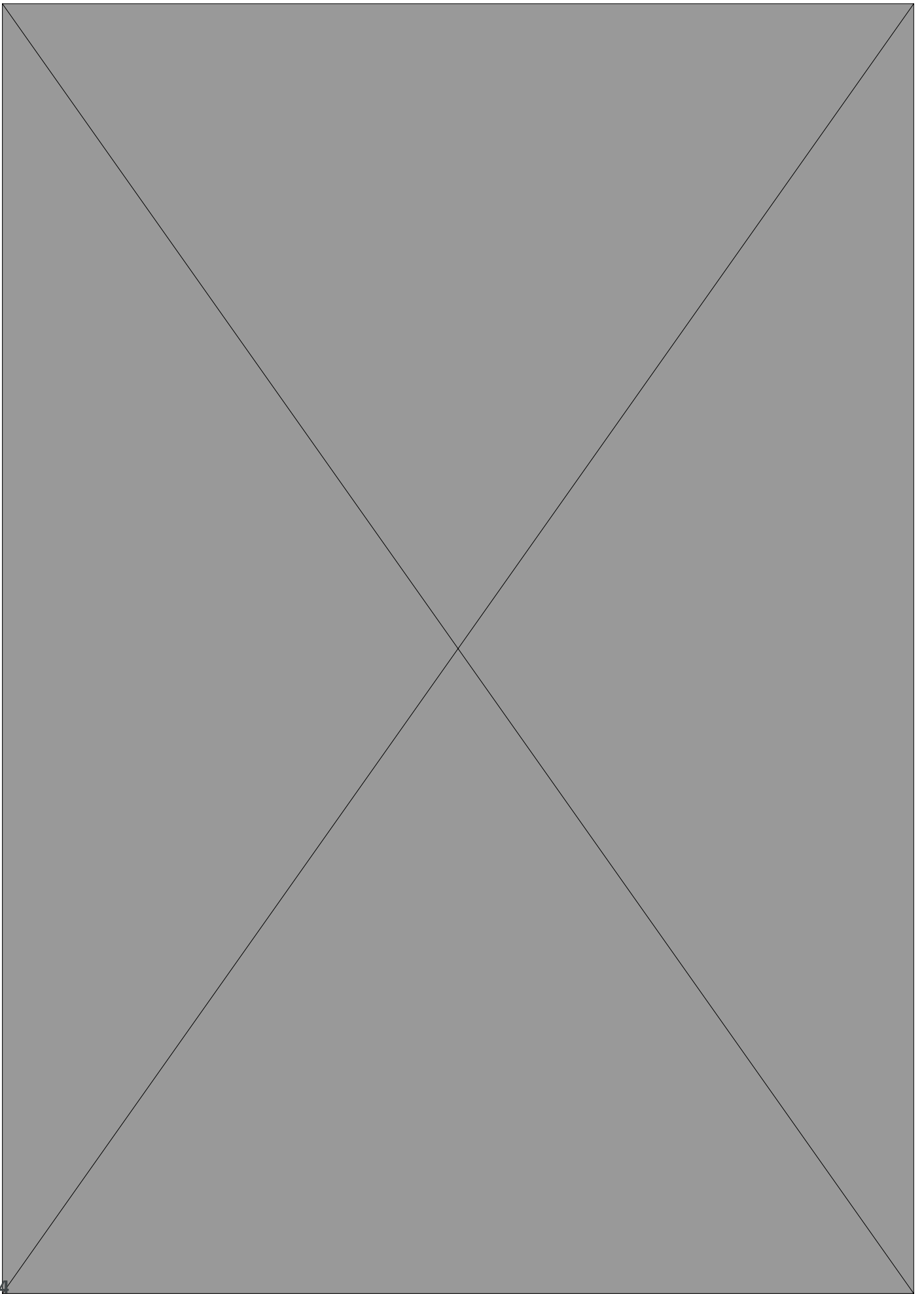
Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 1 328 460

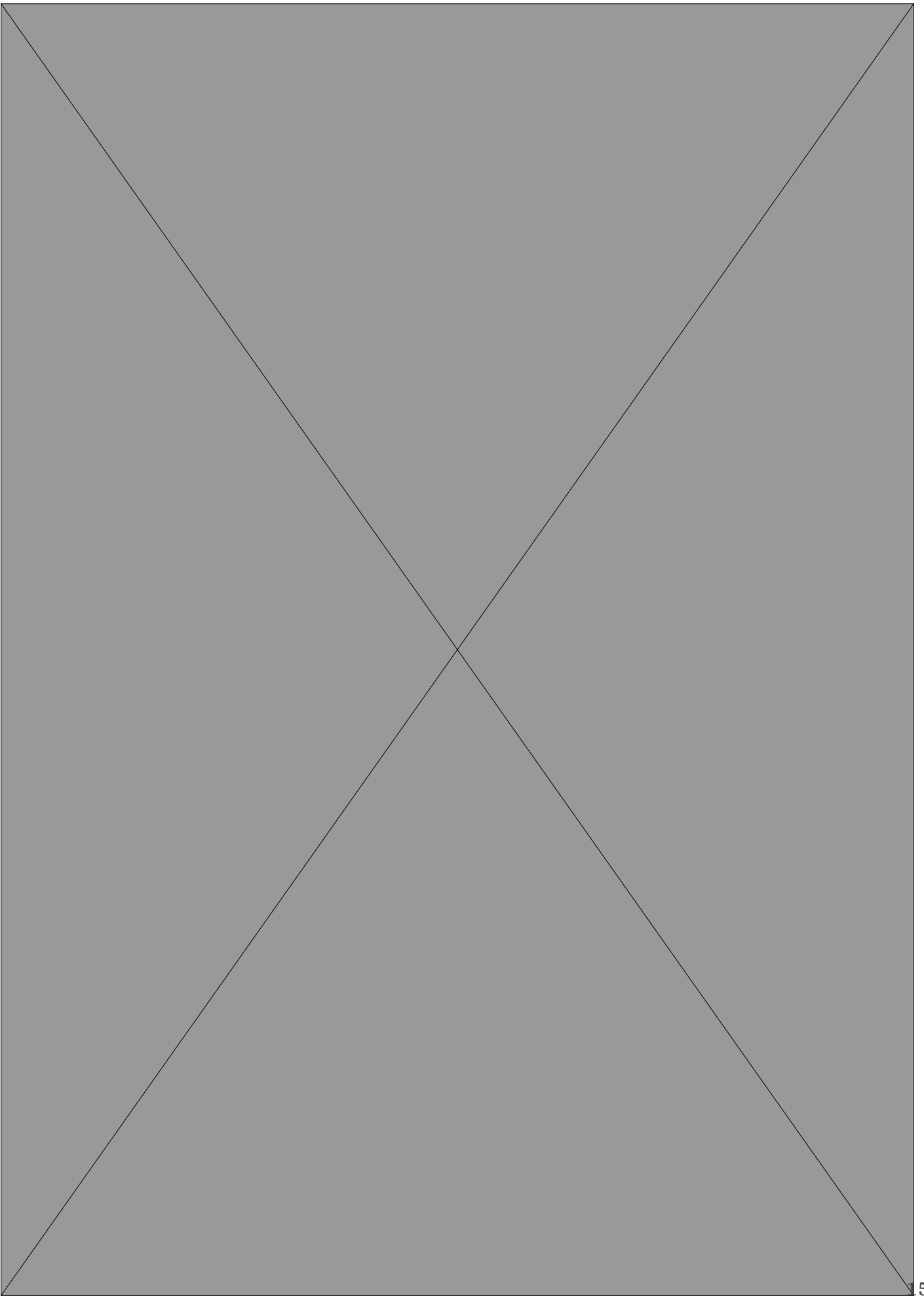
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000







Skal returneres til

Naglerstuen as

Boks 35

2953 Bartoshelen

TINGLYST

- 1 NOV. 2005

VALDRES TINGRETT

DAGBOKNR.

Krav¹⁾ om oppdeling i

eigarseksjonar/reseksjonering

(stryk det som ikkje høver)

5706 gr.

Opplysningane i felt 1-4 skal registrerast i grunnboka

1. Eigedomen			
Kommunenr	Kommunenamn	Gnr	Bnr
0544	Østere Skole	16	8

2. Heimelshavar(ar)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Namn	Ideell part ³⁾
874459852	Bartoshelen Høyfjells hotell as	1/1
 Doknr. 5706 Tinglyst: 01.11.2005 Emb. 021 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Krav															
Ein krav oppdeling av eigedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.															
S.-nr	Fore-mål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Fore-mål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Fore-mål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Fore-mål ⁴⁾	Brøk (teljar) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	580		13	N	575		25	N	375		37	N	725	
2	N	385		14	N	375		26	N	605		38	N	725	
3	N	385		15	N	375		27	N	340		39	N	1020	
4	N	385		16	N	375		28	N	340		40	N	505	
5	N	385		17	N	375		29	N	340		41	N	505	
6	N	385		18	N	375		30	N	340		42	N	505	
7	N	625		19	N	590		31	N	340		43	N	1020	
8	N	520		20	N	340		32	N	375		44	N	520	
9	N	345		21	N	340		33	N	375		45	N	520	
10	N	575		22	N	340		34	N	375		46	N	520	
11	N	375		23	N	375		35	N	605		47	N	650	
12	N	605		24	N	375		36	N	725		48	N	505	
Sum teljarar:								= nemnar:							

xx Ikke anmerket i grunnboken.

4. Utfyllande tekst ⁷⁾
I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglysast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra. Samarer har pantrett for kr 20.000,- i hver seksjonens rekkefølge, for den enkelte seksjonens fellesareal overfor seksjonssamarer.

5. Eigenfråsegn

Underskrivne sannar at

- a) ☒ seksjoneringa gjeld planlagd bygning der det er gjeve byggjeløyve, (eller) *og* ☒ seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde
- b) ☒ seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i eigedomen
- c) ☒ inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einskild brukseining
- d) ☒ føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller ☐ det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova
- e) ☒ ingen brukseiningar omfattar delar av eigedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i eigedomen, eller delar som etter føresegn, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der.
- f) ☒ areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av eigedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vakmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett
- g) ☒ hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på eigedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboegedom
- h) ☐ kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller ☐ bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller ☐ alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad
- i) ☒ det er fastsett vedtekter (§ 28).

Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).

6. Teikningar mm

Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubroten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

- a) Situasjonsplan (§ 7, andre leden).
- b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane, framlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart enkelt rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre leden).
- c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i eigedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)
- e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

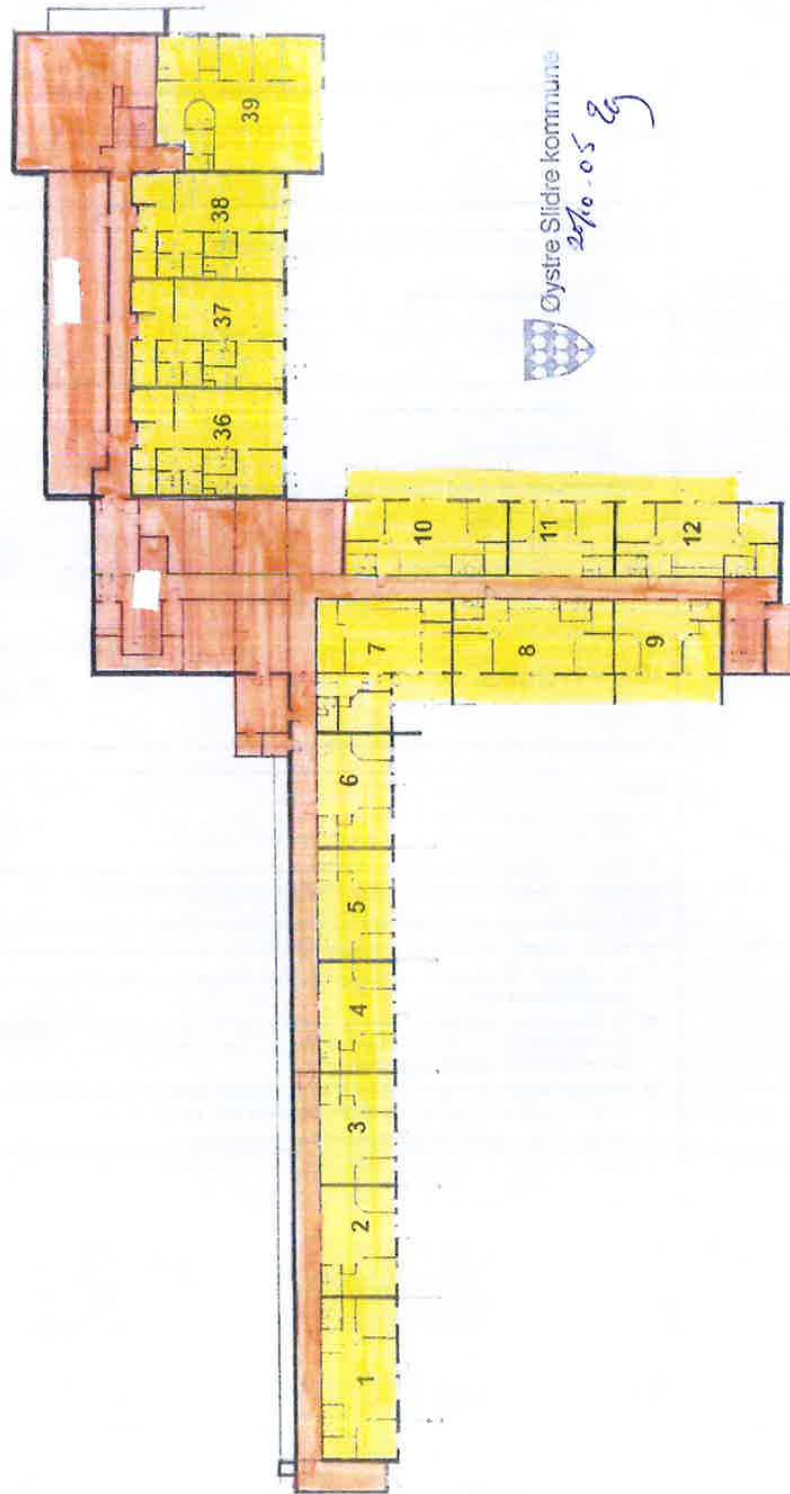
7. Underskrifter

Stad, dato <i>Berastolen 28/4-05</i>	Heimelshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>FOR BEI TOSTØEN HØYFJELLS HOTELL AS</i> <i>[Signature]</i> <i>ATLE HOVI</i>	Ektemake/registrert partnar (Ved reseksjonering krevt det samtykkje frå ektemake/registrert partnar der sameigebroken blir redusert)
---	---	---

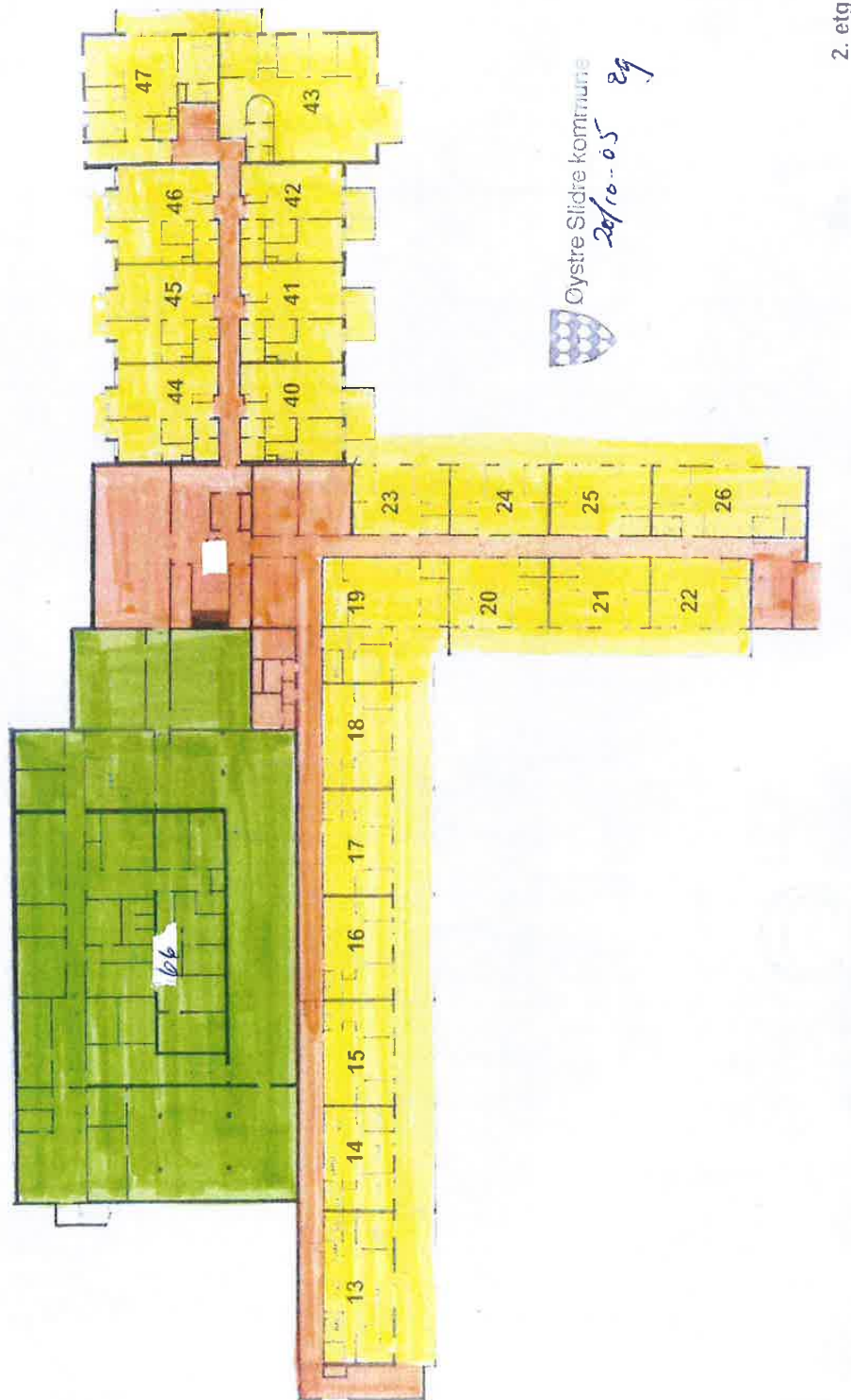
8. Samtykke mm frå styret ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret sannar at sameigarmøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30)	
Stad, dato	Underskrift

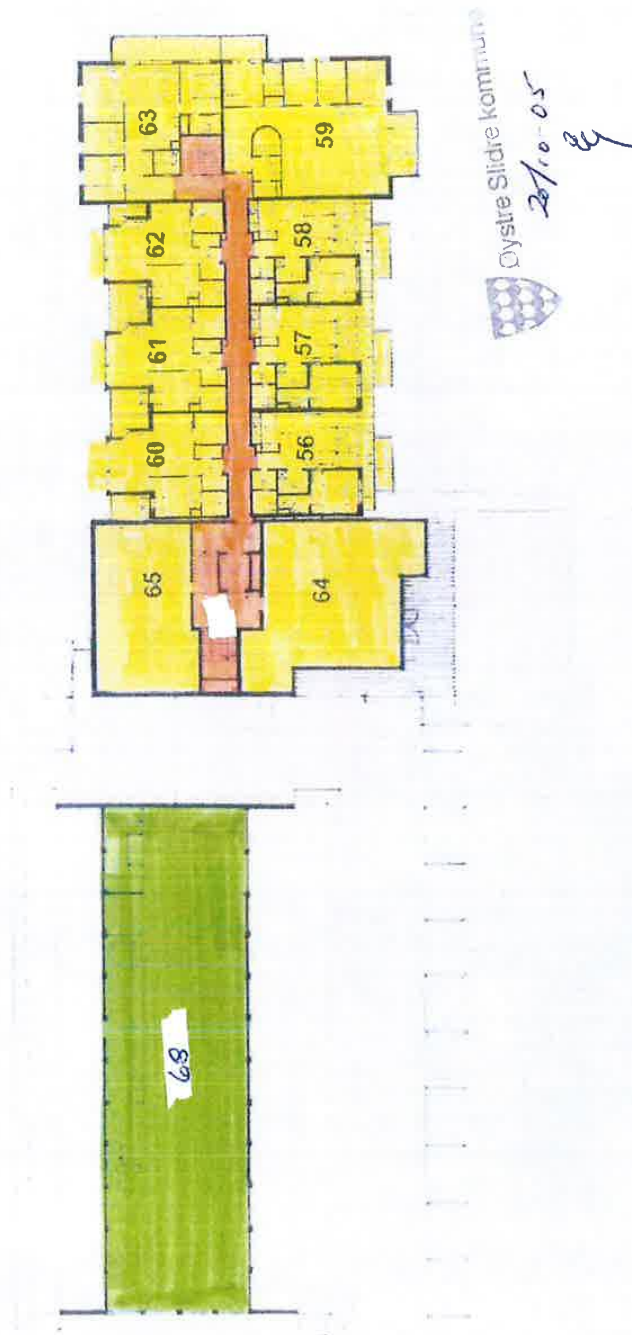
9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering	
☐ Det er halde synfaring ☐ Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved ⁹⁾ ☐ Løyve er teke inn nedanfor ☒ Løyve ligg ved	
Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:	
Gnr	Bnr
16	8
Dato	
01.11.2005	
Stempel og underskrift	
 Dystre Slidre kommune 	

Notar:
1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og planteikning skal sendast til kommunen i tre eksemplar; eitt av eksemplara skal vera på tinglysingspapir. 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast. 3) Fellet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar. 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdelinga skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrøk med heile tall i teljaren og nemnaren. 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG dersom tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn. 7) Det er berre tre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje leden. Pantorett som er teken med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsgrunnlag. 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykke frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykke er innhenta, jf § 30. 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

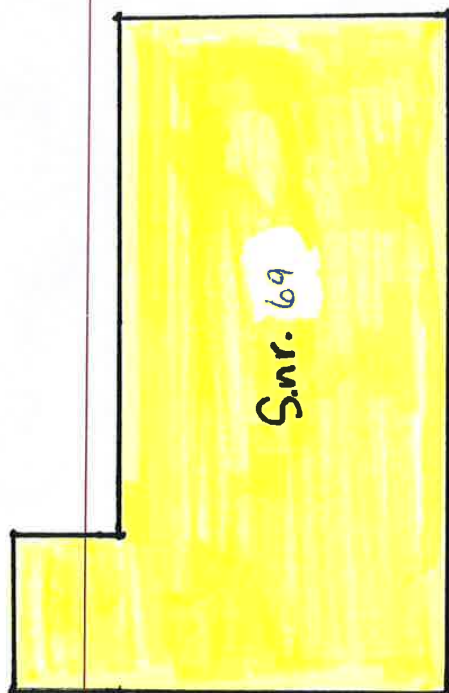


1. etg

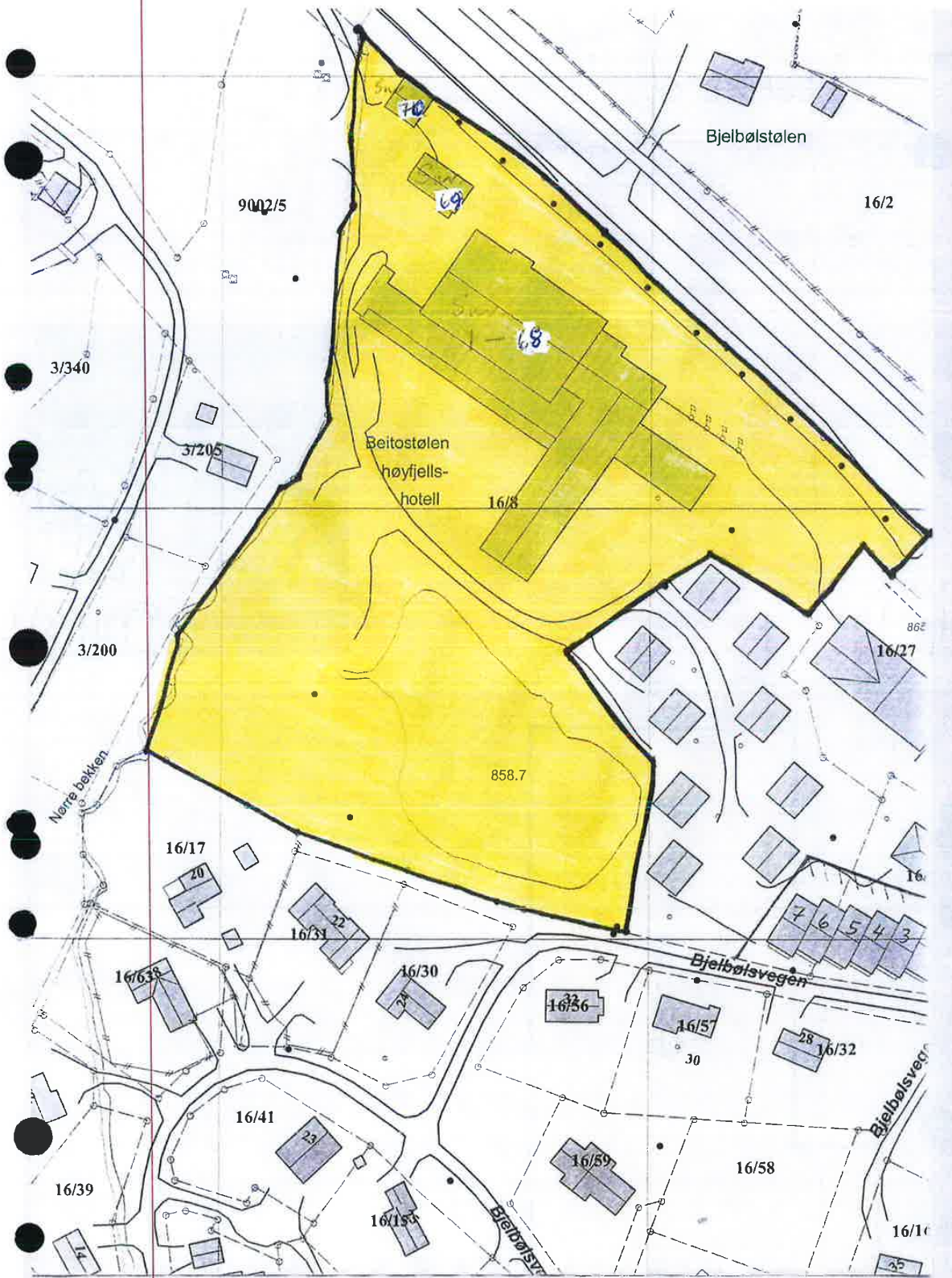


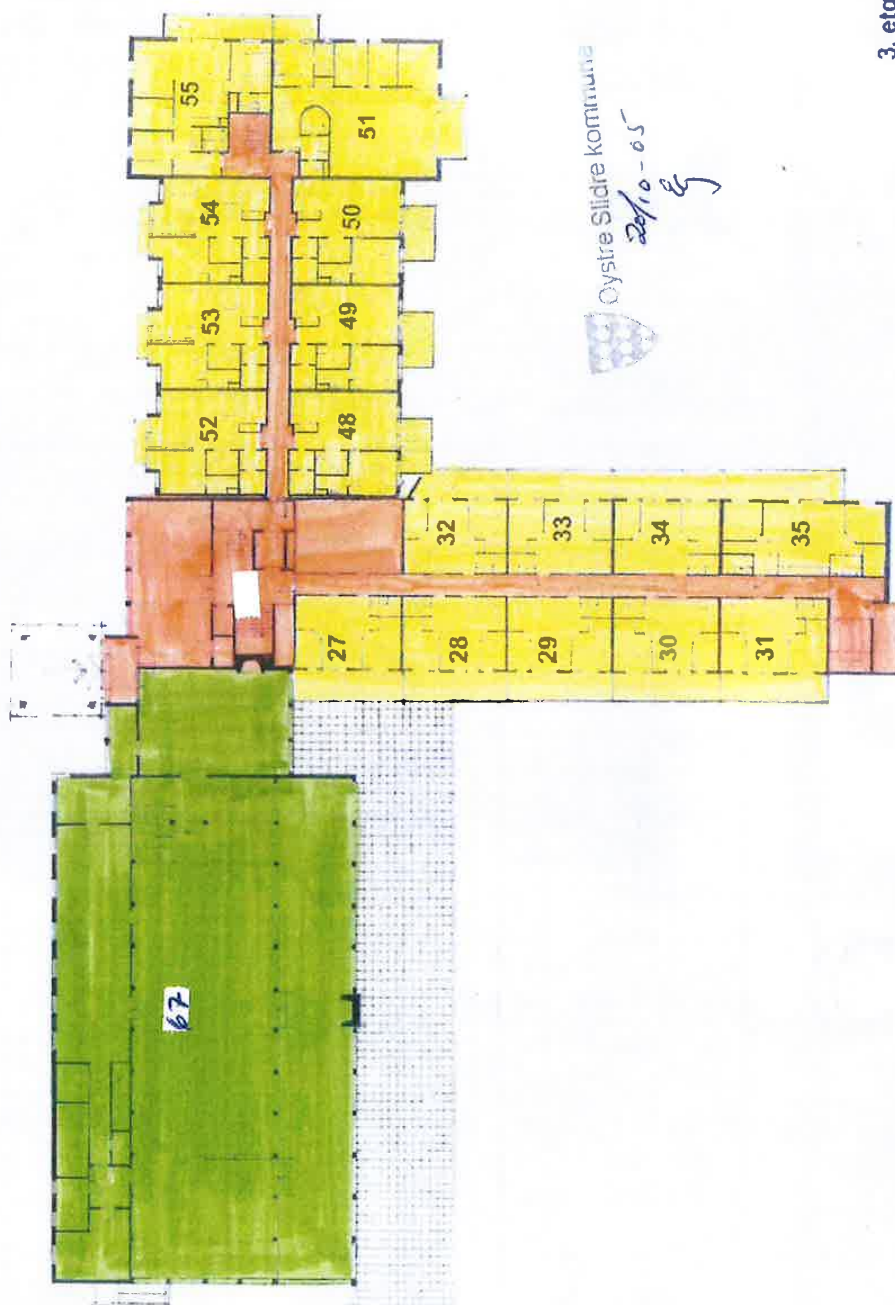


4. etg



Mål:
1:125





10/20/2005

12:32 MEGLER STUA AS → 61352501
Herunderes etter registrering til

NEI054 002

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer)

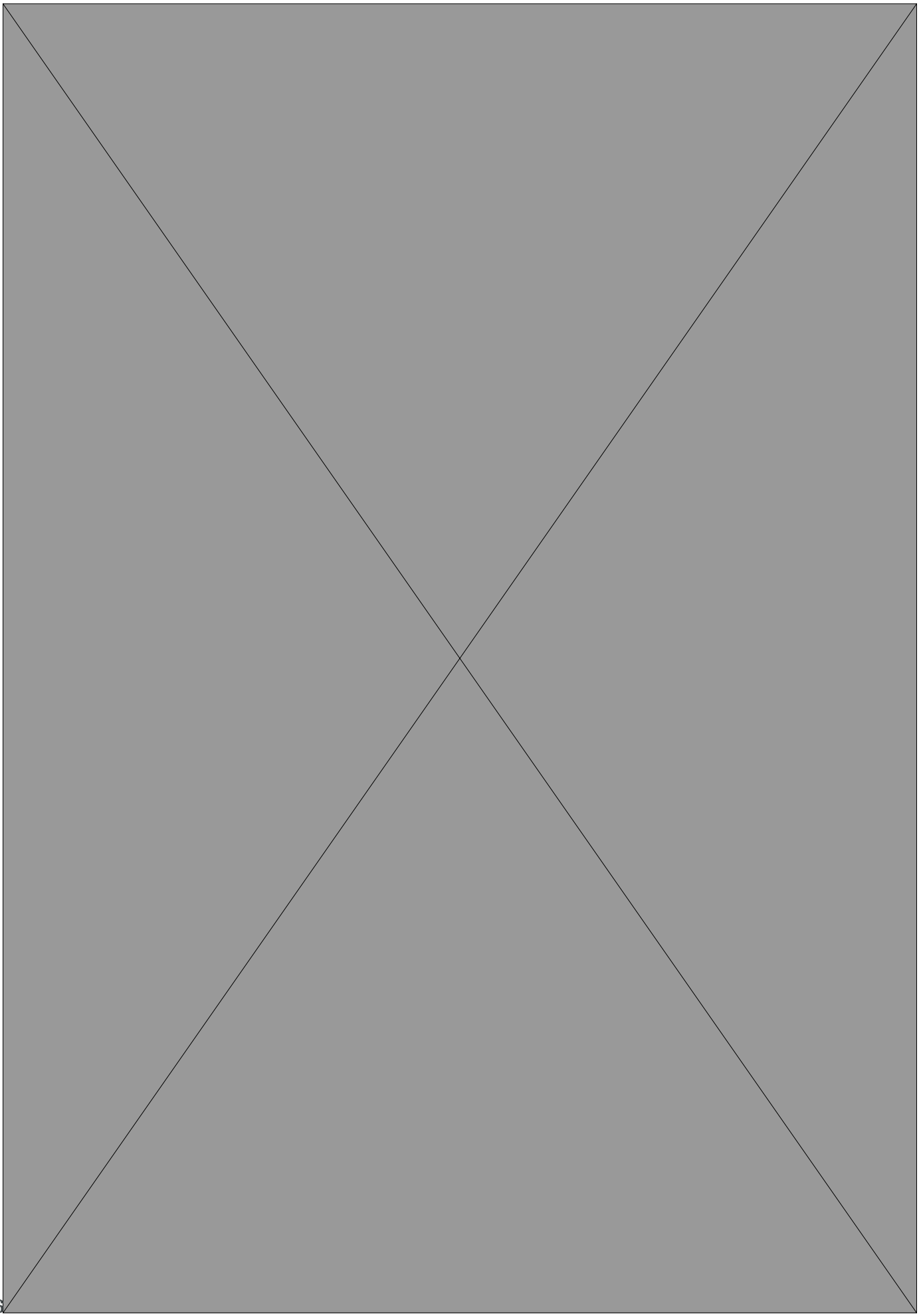
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

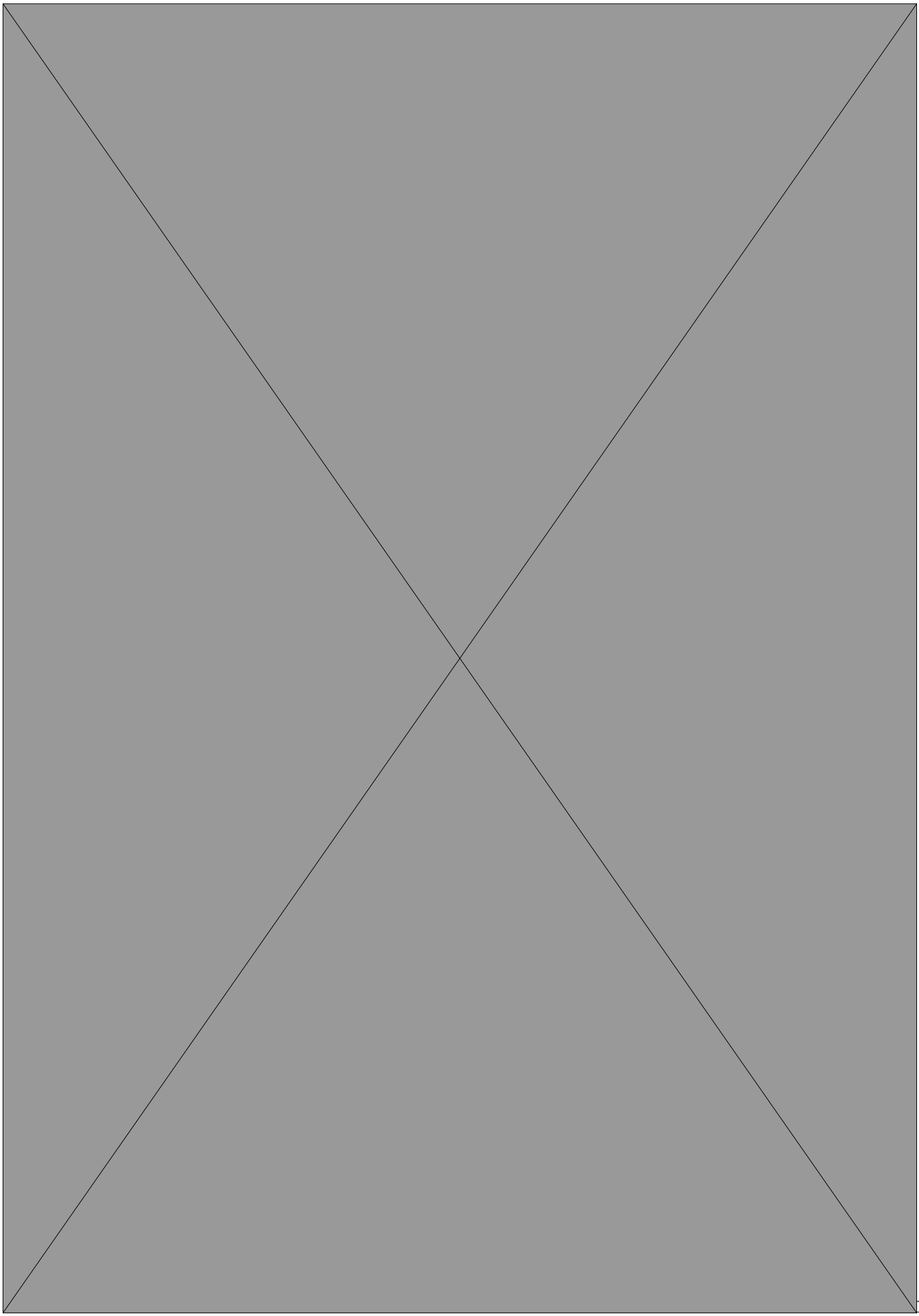
1. Elendommen	
Kommunenr / Kommunens navn	Gnr : 16 : 8

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn

3. Begjæring															
Elendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
61	N	475		13				25				37			
62	N	475		14				26				38			
63	N	735		15				27				39			
64	N	1165		16				28				40			
65	N	1195		17				29				41			
66	N	7070		18				30				42			
67	N	8065		19				31				43			
68	N	3585		20				32				44			
69	N	960		21				33				45			
70	N	640		22				34				46			
71				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				54735				= nevner:				54735			

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Har påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte leilighetsarealene endres.
Se side 1







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. AVTREKKSVENTILATER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Bygdinvegen 3738
2953 BEITOSTØLEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristjana Berg**Oppdragsnummer:** 1201240002**Telefon:** 412 69 618
E-post: kristjana.berg@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:

23.02.2024

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre