

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 56 599,-
Omkostn.: Kr 61 500,-
Total ink omk.: Kr 2 468 099,-
Felleskostn.: Kr 6 175,-
Selger: Anne Berit Ingebrigtsen
Kobbeltvedt
Odd Henning Kobbeltvedt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 69/71 kvm
Tomtstr.: 13093.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 8
Snr. 37
Oppdragsnr.: 1201250095

Sentralt på Beitostølen – Terrasse, utsikt og nærhet til skiløype og alpinbakke.

Denne koselige leiligheten ligger midt i hjertet av Beitostølen, med gangavstand til alt stedet har å by på. Den er en del av Beitostølen Fjellpark og har en svært attraktiv plassering – kun ca. 200 meter til preparerte skiløyper og ca. 500 meter til alpinanlegget. Butikker, kaféer og restauranter ligger også rett i nærheten.

Leiligheten ligger i underetasjen med terrasse ut mot byggets sørside. Beliggenheten gir deg gode solforhold og en nydelig utsikt mot Slettefjell, samtidig som du bor skjermet fra trafikk og støy.

Den har en åpen stue-/kjøkkenløsning med store vindusflater, og med ett soverom, 2 disponiblerom og 7 sengeplasser, gir den god plass til familie og venner. To bad med dusj, hvorav ett med opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme i alle rom, og to boder.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	64
Kommunal informasjon	69
Oppdatert matrikkelrapport pr. 29.08.2025	112
Formuesverdi	121
Grunnbok	122
Dagbok nr. 5706, tinglyst 01.11.2005 Seksjonering	125
Nabolagsprofil	135
Andre vedlegg	137
Budskjema	143

Om Bygdinvegen 3738

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, 2 disponible rom, bod, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

BRA-e: 2 kvm Bod i felles bodrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar fra takstmann:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Boden i fellesbodrom er målt til 2 kvm. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13093.5 kvm

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

Denne koselige leiligheten ligger midt i hjertet av Beitostølen, med gangavstand til alt stedet har å by på. Den er en del av Beitostølen Fjellpark og har en svært attraktiv plassering – kun ca. 200 meter til preparerte skiløyper og ca. 500 meter til alpinanlegget. Butikker, kaféer og restauranter ligger også rett i nærheten. Leiligheten har en solrik beliggenhet på nedsiden av bygget, noe som gir en nydelig utsikt mot blant annet Slettefjell. Samtidig er både leiligheten og terrassen godt skjermet fra trafikk og støy, slik at du kan nyte roen og fjellutsikten i fred og mak.

Beitostølen er en svært familievennlig og trivelig fjellandsby, 900 m.o.h. Beitostølen's 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 velværianlegg 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. 200 m fra leiligheten. 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 den som liker klatring kan Beitostølen by på alt ifra klatrepark, topptauklating 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 er duket for folkefest når Beitostølen arrangerer Beitosprinten med langrennseliten.

Beitostølen er et svært godt utgangspunkt for den som er glad i å jakte og fiske. Øystre Slidre Statsallmenning ligger like ved, og har blant annet 31 000 dekar med vannareal, fordelt på omtrent 80 fiskevann og -tjern mellom 850 og 1 500 moh. I tillegg selges det jaktkort for småviltjakt i Statsallmenningen.

Beitostølen har 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

Klikke deg inn i kartet i Finn-annonsen via mobiltelefonen, og veibeskrivelse vil komme opp automatisk.

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Leilighet i 1. etasje, Beitostølen Fjellpark.

Eiendommen består av 78 seksjoner.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Stian Hagen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

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.

Ved overtakelse av leiligheten gjelder sameiets regler og vedtekter, for nærmere informasjon se vedtekter og årsberetninger som ligger vedlagt i salgsoppgave.

Fellesarealer 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, 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/asfaltet innkjøring.

UTVENDIG:

Fundamentert med grunnmurer av betong, gulv konstruksjon er av betongdekke på grunn.

Yttervegger av betong 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 fra 2006.

Hovedytterdør av malt tre, fra fellesareal/gang med adkomst til entré.

Terrasseskyvedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

Terrasseplating til bakkenivå på 10 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG:

Gulv er belagt med fliser og laminat.

Vegger er kledd med malte plater.

Himlinger er kledd med malte plater.

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 heltredører, og skyvedører til enkelte rom.

Verditakst

Kr 2 350 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Rørleggerfirma Svein Olsen & Sønner / Beitostølen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet styringsenhet på vannbåren varme.

Pkt. 18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? - Ja. Endel av den gamle tomten er solgt, og hva som eventuelt skjer der har vi ikke oversikt over, men det er ikke i siktlinje fra vår eiendom.

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Leilighet:

Entré, 2 disponible rom (ikke godkjent for varig opphold) , bod, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

Terrasse.

Bod i felles bodrom.

Standard

Velkommen til Beitostølen Fjellpark – et attraktivt og sentralt område med gangavstand til alt Beitostølen har å by på. Her finner du denne hyggelige leiligheten i underetasjen, med terrasse ut mot byggets sørside. Beliggenheten gir deg gode solforhold og en nydelig utsikt mot Slettefjell, samtidig som du bor skjermet fra trafikk og støy.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til kjøkkeninnredning, spisebord og sofagruppe.

Kjøkkenet er innredet med malt heltre innredning, heltre benkeplate og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer som komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys følger med. Avtrekk skjer via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Stuedelen har stort vindu og dobbel skyvedør med glassfelt som slipper inn rikelig med dagslys og gir deg nærkontakt med naturen utenfor. Fra terrasseplattingen kan du nyte morgenkaffen i solen og la blikket vandre over fjellandskapet.

Leiligheten har ett romslig soverom og to disponible rom, så her er det god plass til familien eller en stor vennegjeng på hyggelig "hyttetur".

Soverommet har plass til dobbeltseng, og er tilknyttet eget bad. Det ene disponible rommet er innredet med praktisk familieøy og garderobeskap for lagring av klær og sengetøy. Det andre disponible rommet har køyeseng. De to disponible rommene er i dag er innredet som soverom, men de er imidlertid ikke godkjent for varig opphold.

Leiligheten har gode fasiliteter for velvære med sine to bad. Badene har flislagte gulv og vegger, dusj med glassvegg, servantskap med heldekkende servantplate, speil og belysning. Det ene badet har også opplegg for vaskemaskin.

Boligen har en normal god standard med fliser og laminat på gulv, malte plater på vegger og himling, samt vannbåren gulvvarme i alle rom – styrt via fordelerskap i bod. I tillegg til innvendig bod har leiligheten en ekstern bod på ca. 2 kvm i felles bodrom. Det felles bodrommet ligger rett over gangen 5-6meter unna leiligheten.

Adkomst skjer via felles inngangsparti med egen ytterdør inn til entré med plass til yttertøy og sko.

Felles brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr med brannslange i fellesareal.

Med gangavstand til butikker, serveringssteder, alpinbakke og et stort løypenett med preparerte skiløyper, ligger alt til rette for et aktivt og behagelig opphold – enten du kommer for å nyte fjellheimen om sommeren eller vinteren.

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:

Innvendig:

Overflater,TG2

Gulv er belagt med fliser og laminat. Vegger er kledd med malte plater. Himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekk i enkelte plater på vegger registrert fra soverom, tiltak med oppussing bør vurderes.

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

Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med vannboren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Andre tiltak:

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Skadet flis er ansees kun utgjør et estetisk avvik, men må holdes under tilsyn og

tiltaksbehov kan bli nødvendig.

Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og tettesjikt smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse ikke synlig fra sluk da det er bred klemring med begrenset besiktigelse.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Bad har montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdør/vegg.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Ellers må alder på vvs-utstyr hensyntas.

Tiltak:

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt.

Oppvarming med vannboren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse som ikke var synlig i sluk grunnet begrenset tilgang/bred klemring.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Bad har montert klosett, servant, dusj på vegg med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil med belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Ellers er tilstandsgrad satt utifra alder på vvs-utstyr.

Tiltak:

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kjøkken

Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert slitasje spesielt på benkeplater som bør vedlikeholdes.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i bod. Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Deksel på selve skapet kan ikke monteres tilstrekkelig grunnet vannmåler, evt. lekkasjevann kan da trenge ut i vegg selv om front deksel er montert.

Tiltak:

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Må foretas tiltak for å lukke avvik.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges delvis møblert og utstyrt som på visning.

Det er ferdig vakset til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter dette.

Hvitevarer på kjøkken følger med.

Følgende møbler/innbo/løsøre følger uansett IKKE med:

- Vase og lampe på vegghyller
- Bildet over sofaen
- To bilder ved siden av Tv´n
- Metall bilde
- Gul vase med blomster
- to lysestaker med speil på vegg
- Stort bilde over spisestua
- Vase og fat på spisebordet
- Speil i entré

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

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

TV/Internett/Bredbånd

Eidsiva Kollektiv TV og bredbånd.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplasser utenfor bygningen. Sameierne har uspesifiserte

parkeringsplasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81641832

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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. Styret godkjenner utleie etter bestemmelse i "Lov om eierseksjoner". Se mer informasjon i protokoll 2050 sendt fra sameiet.
- Heis og felles smørebod ved hovedinngang.

Øystre Slidre kommune har ingen opplysninger om branntilsyn på denne eiendommen. Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Informasjon om 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.

Styret har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger Beitostølen Fjellpark (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 350 000

Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

56 599 (Andel av fellesgjeld)

2 406 599 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

60 150 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

61 500 (Omkostninger totalt)
73 400 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
76 200 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 468 099 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 479 999 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 482 799 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 3.360,-
Avløp: Årlig abonnement kr. 3.064,-
Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-
Eiendomsskatt pr. år: kr. 3.346,-

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

Informasjon om formuesverdi

Kr. 1.074.010,-pr. 2023

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og felleskostnader påløper kostnader til strøm og innboforsikring.

Tilbud om 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 fra vår eierbank Valdres Sparebank.

Boenheten

Eierbrøk

725/54735

Felleskostnader inkluderer

De månedlige felleskostnadene på kr 6.175,- inkluderer:

Felleskostnader: kr 2.606,-

Renter II: kr 319,-

Avdrag II: 852,-

Renter: 110,-

Reduksjon renter: -110,-

Reduksjon avdrag: -876,-

Avdrag: 876,-

Tilleggsytelser: A-konto varme, vann, brensel: 1 950,-

Løypebidrag: 49,-

TV- anlegg: 399,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 175

Andel Fellesgjeld

Kr 56 599

Fellesgjeld pr. dato

29.07.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Beitostølen Fjellpark

Organisasjonsnummer

989 010 921

Om sameiet

Sameiet Beitostølen Fjellpark (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Halden. Styreleder er Audun Olav Korsvold, Mob.: 90826913. E-post: akorsvol@online.no

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 to felles lån i sameiet.

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16365578773, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.07.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 29.07.2025: 357 370,-

Lånummer: 15160226029, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.07.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 29.07.2025: 1 635 447,-

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Opplysninger fra årsmøte:

Låneoptak til utbedring av terrasser:

Det er mottatt et tilbud fra Lage Grefsrud på utbedring av de 14 terrassene i 2. og 3. etasje i fløyen ut mot Slettefjell på kr. 3.116.000. I tillegg kommer innkvartering av arbeiderne i byggeperioden. Vi må også sette av noe til utbedringer av enkeltterrasser i andre deler av bygget. Styret foreslår at arbeidet lånefinansieres i sin helhet gjennom et lån på inntil 3,5 millioner kroner. Lånet søkes gjennom HABO, der seksjonseierne kan velge mellom å innbetale sin andel umiddelbart eller la avdrag og renter inngå i de månedlige felleskostnadene. Lånekostnadene fordeles på seksjonseierne i henhold til sameierbrøken.

Vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å låne inntil 3,5 mill kr til utbedring av terrassene i 2. og 3. ett i fløyen ut mot Slettefjell, og de andre enkeltterrassene som trenger utbedring.

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.

I følge opplysninger fra forretningsfører vil felleskostnadene øke til kr. 7.161,- pr. mnd fra 01.04.2027.

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:

- 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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 8, seksjonsnummer 37 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:

3453/16/8/37:

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:37 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: 37
Formål: Næring
Sameiebrøk: 725/54735

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.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det ene disponible rommet er større enn anvist på de originale tegningene.
I dag er kjøkkenet i samme rom som stuen.
Deler av det som var kjøkken/2bad/ bod er gjort om til 2 bad og bod.
På tegningene er det dårlig markert hva de opprinnelige rommene ble benyttet til. På grunn av dette har det vært vanskelig å tolke de nøyaktige avvikene.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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. Adkomst med innkjørsel fra fv51/Bygdinvegen.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

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.

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Flom aktsomhetsområde
- Moderat til lav forekomst av radon
- Høyt støynivå fra veg
- Tettsted

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Opplysninger fra Årsmøteprotokoll:

Nytt punkt om utleie. Følgende bestemmelser om utleie tas inn i vedtektene:

Seksjonseiere kan leie ut leiligheten i henhold til bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

Korttidsutleie kan i 120 dager. Med korttidsutleie menes sammenhengende utleie i inntil 30 dager. Det påhviler seksjonseier å gjøre leietakerne kjent med branninstrukser og ordensregler for Sameiet.

Langtidsutleie kan skje uten tidsbegrensning. Med langtidsleie menes sammenhengende utleie i mer enn 30 dager. All langtidsutleie skal registreres hos forretningsfører med navn og kontaktinformasjon om leietaker. Seksjonseier skal gjøre leietaker kjent med boligsameiets vedtekter, herunder plikten til vedlikehold, og med branninstrukser og ordensregler. Dersom eier ikke etterlever disse bestemmelsene, kan styret illegge eier et gebyr. Gebyret fastlegges av styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,24 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre-Hagen

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

Ansvarlig megler bistås av

Ingrid Skrindsrud
Eiendomsmeglerfullmektig
ingrid.skrindsrud@aktiv.no
Tlf: 901 25 967

Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167
Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

09.02.2026



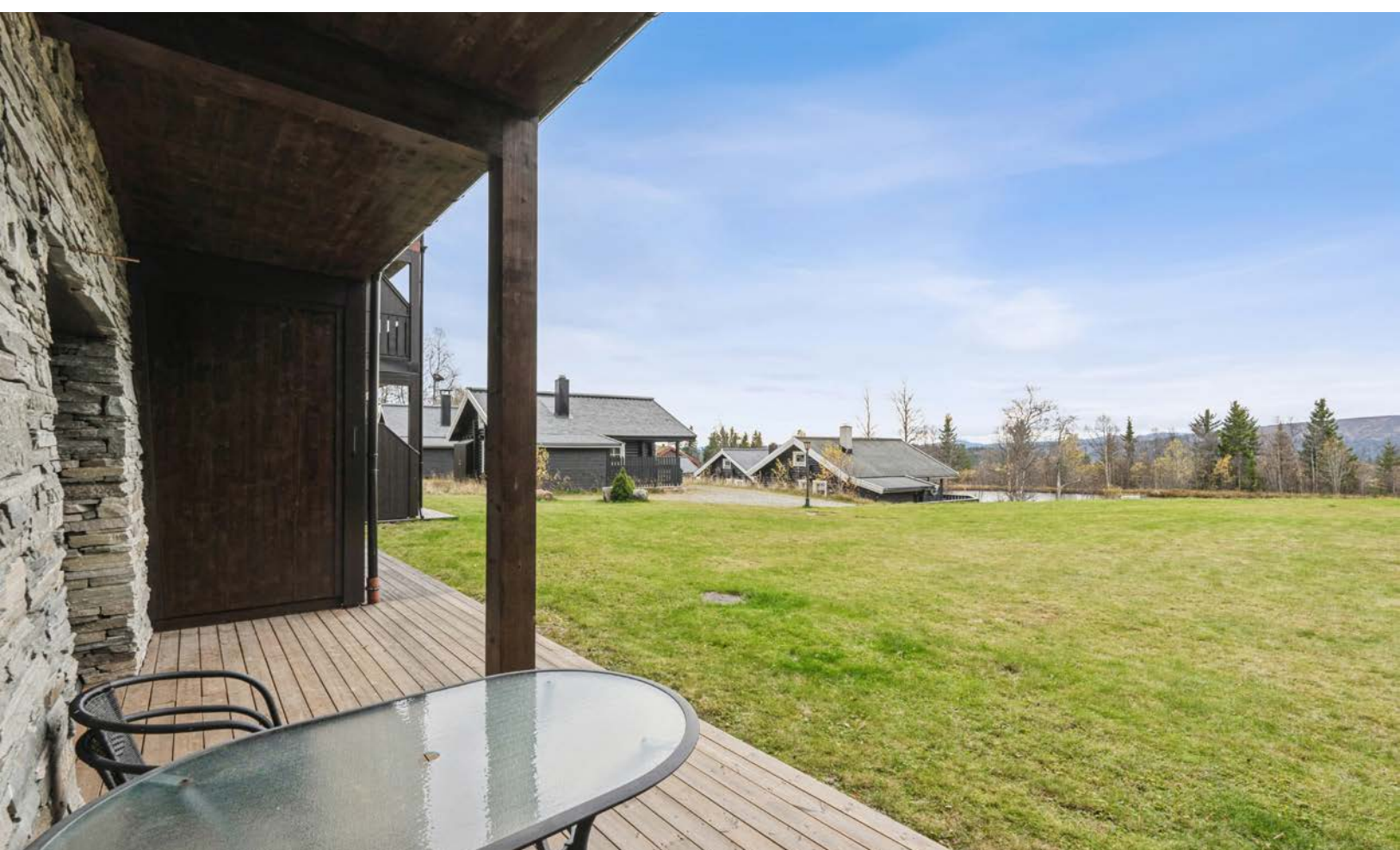














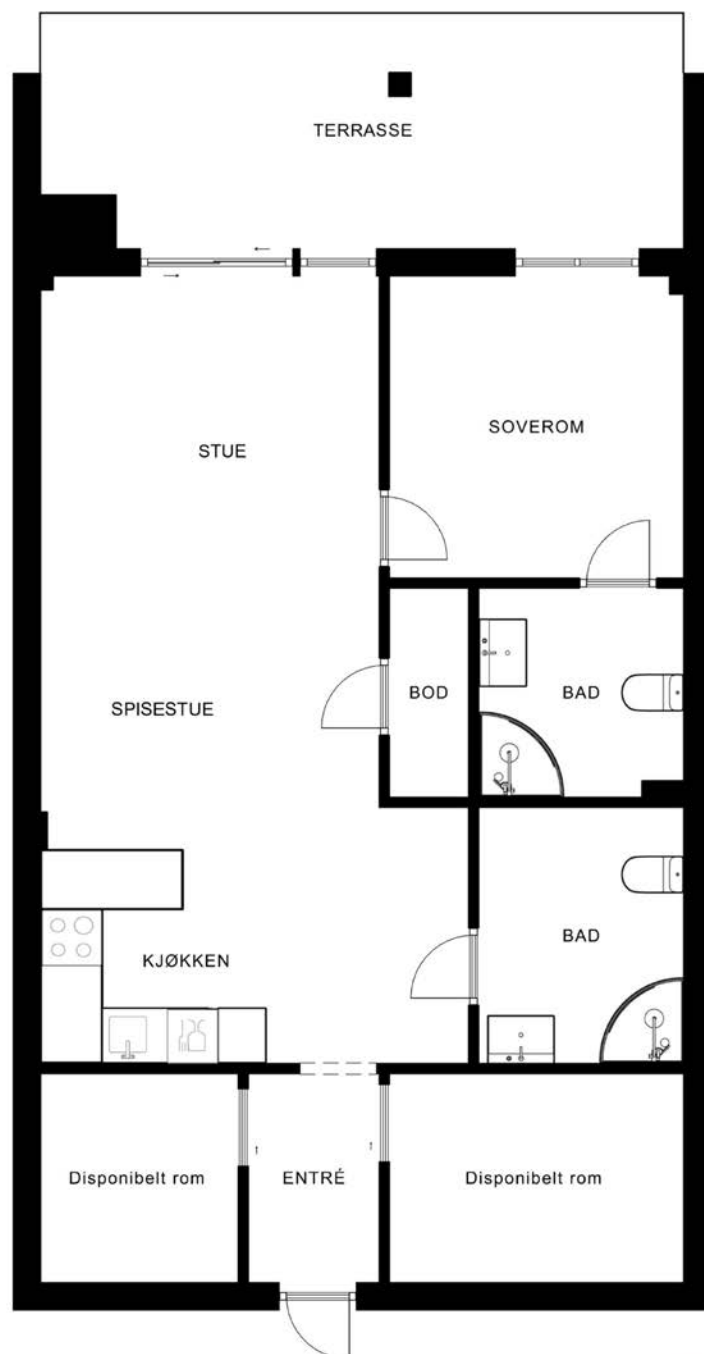








Plantegning



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

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Bygdinvegen 3738, 2953 BEITOSTØLEN



ØYSTRE SLIDRE kommune



gnr. 16, bnr. 8, snr. 37

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 11138-1707

Referansenummer: EU1091

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hagen

Vår ref: 2025284



 **Hallingdal og Valdres**
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermeister. 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

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.

Leiligheten er beliggende i Beitostølen Fjellpark, leiligheten er en leilighet i underetasjen med terrasse ut på bakkenivå mot sørlig retning av bygningen med gode solforhold og flott utsikt, adkomst fra fellesinngang/areal.

I tillegg har leiligheten en bod på 2 kvm tilhørende seksjonen plassert i felles bod-rom.

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 teknet med takstein.
- Takkonstruksjon: Salttakkonstruksjon i tre konstruksjon.
- Yttervegger: Yttervegger av betong i 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, gulv konstruksjon er av betongdekke på grunn.

Yttervegger av betong 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 fra 2006.

Hovedytterdør av malt tre, fra fellesareal/gang med adkomst til entré. Terrasseskyvedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

Terrasseplating til bakkenivå på 10 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med fliser og laminat.
Vegger er kledd med malte plater.
Himlinger er kledd med malte plater.

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 heltredører, og skyvedører til enkelte rom.

Plassbygde køyesenger i alkove. Skap ved entre mot bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

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

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med vannboren varme.

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse som ikke var synlig i sluk grunnet begrenset tilgang/bred klemring.

Bad har montert klosett, servant, dusj på vegg med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin.

Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil med belysning.

Det er mekanisk avtrekk med styring via ventilator, tilluft via dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i alkove.

Bad

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

Vegger er belagt med fliser.

Himling er kledd med malte plater.

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med vannboren varme.

Det er plastsluk og tettesjikt smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse ikke synlig fra sluk da det er bred klemring med begrenset besiktigelse.

Bad har montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdør/vegg. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning.

Det er mekanisk avtrekk med styring via ventilator, tilluft via dørterskel.

Hulltaking er foretatt/benyttet åpning i vegg fra bod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap plassert i bod.

Det er avløpsrør av plast.

Hovedvannledning med stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskap.

Det er etablert mekanisk ventilasjonsanlegg fra bygningen i enkelte rom og avtrekk via ventilator, ellers naturlig lufting via klaffventiler i vindu.

Etablert vannbåren varme med gulvsløyfer i alle rom, fordelerskap med styringsenhet er plassert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Foretatt elkontroll i 2018, merket i skap.

Felles brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr med brannslange i fellesareal.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

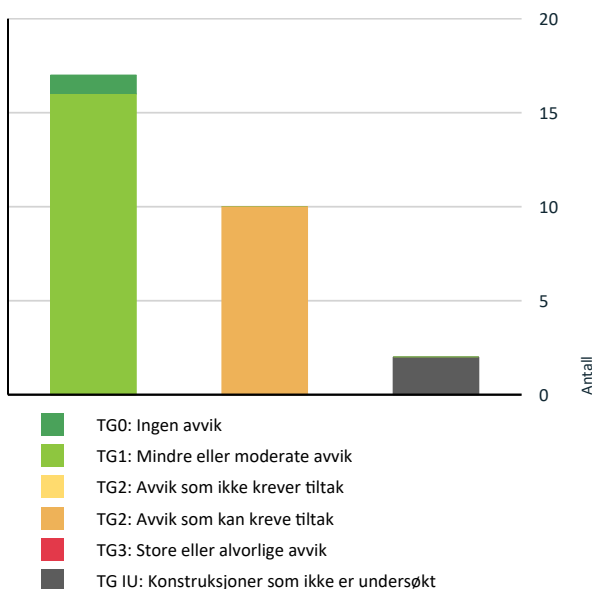
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å takserere eierseksjonnr. 37 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Seksjonering og renovering foretatt i 2006 og trolig bygget i 2005 og 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 fra 2006.

TG 1 Dører

Hovedytterdør av malt tre, fra fellesareal/gang med adkomst til entré. Terrassekyvedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplating til bakkenivå på 10 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med fliser og laminat.
Vegger er kledd med malte plater.
Himlinger er kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i enkelte plater på vegger registrert fra soverom, tiltak med oppussing bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Sprekk i enkelte plater på vegger registrert fra soverom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon er av støpt dekke av betong.
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 7 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.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten heltredører, og skyvedører til enkelte rom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde køyesenger i alkove. Skap ved entre mot bad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til krav. Oppvarming med vannboren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Skadet flis er ansees kun utgjør et estetisk avvik, men må holdes under tilsyn og tiltaksbehov kan bli nødvendig.



Sprekkdannelse i en flis, bør holdes under tilsyn

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse ikke synlig fra sluk da det er bred klemring med begrenset besiktigelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad har montert klosett, servant og dusj på vegg med glassdør/vegg. Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil og belysning.

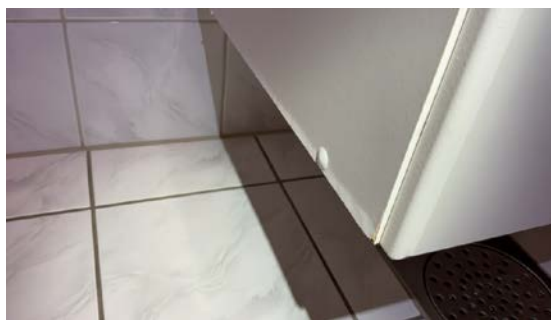
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Ellers må alder på vvs-utstyr hensyntas.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Svelling

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med styring via ventilator, tilluft via dørterskel.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt/benyttet åpning i vegg fra bod, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåletaking er foretatt fra åpning i vegg i bod mot dusj, av stender ved dusj var det ikke fuktutslag

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med malte plater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall på gulv er under krav og tilnærmet flatt. Oppvarming med vannboren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og tettesjikt av smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse som ikke var synlig i sluk grunnet begrenset tilgang/bred klemring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

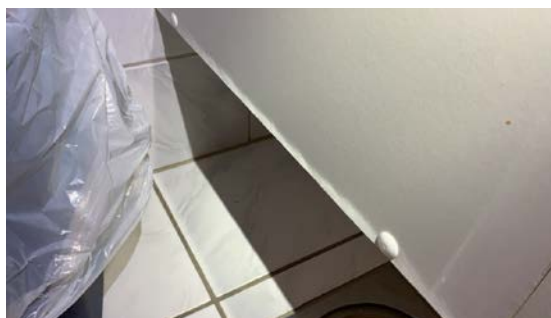
Bad har montert klosett, servant, dusj på vegg med glassdør/vegg og opplegg til vaskemaskin.
Baderomsinnredning i folierte plater med underskap, speil med belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
- Ellers er tilstandsgrad satt utifra alder på vvs-utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Registrert svelling

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med styring via ventilator, tilluft via dørterskel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i alkove.



Hulltaking er foretatt fra alkove, ved fuktmåletting var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert slitasje spesielt på benkeplater som bør vedlikeholdes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Vedlikeholdsbehov



Ved fuktmåletaking av bunn kjøkkenskap var det ikke fuktutslag

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Deksel på selve skapet kan ikke monteres tilstrekkelig grunnet vannmåler, evt. lekkasjevann kan da trenge ut i vegg selv om front deksel er montert.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Må foretas tiltak for å lukke avvik.

TG IU Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er ikke tilstandsvurdert da det angår av bygningens fellesdel.

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk ventilasjonsanlegg fra bygningen i enkelte rom og avtrekk via ventilator, ellers naturlig lufting via klaffventiler i vindu.

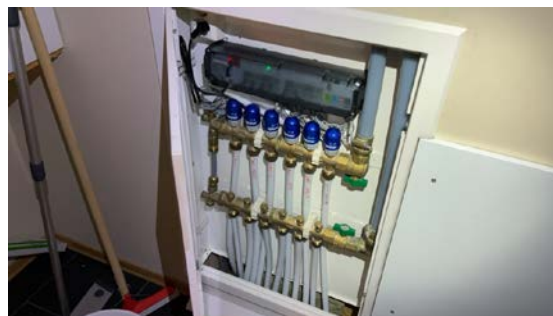
TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedvannledning med stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskap.

TG IU Vannbåren varme

Etablert vannbåren varme med gulvsløyfer i alle rom, fordelerskap med styringsenhet er plassert i bod.

Fyringsanlegg er ikke tilstandsvurdert da dette angår i bygningens fellesdel.



Fordelerskap med styringsenhet, tilknyttet trådløse termostater

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Foretatt elkontroll i 2018, merket i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 og slukkeutstyr med brannslange i fellesareal.

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

Tilstandsrapport

Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/69 m²

Leilighet: Entré, 2 Alkove, 2 Bod, Bad, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 400 000

Tillegg for andel fellesformue	+	16 746
Frdrag for andel felles gjeld	-	56 599

Konklusjon markedsverdi

2 350 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bygdivegen 3738 ,2953 BEITOSTØLEN 56 m ² 2005 2 sov	19-12-2021	2 500 000	2 650 000		2 650 000	46 491
2 Bygdivegen 3738 ,2953 BEITOSTØLEN 37 m ² 1975 2 sov	12-12-2024	1 750 000	1 600 000		1 600 000	43 243
3 Bygdivegen 3738 ,2953 BEITOSTØLEN 63 m ² 2017 2 sov	28-08-2018	2 600 000	2 600 000		2 600 000	41 270
4 Bygdivegen 3738 ,2953 BEITOSTØLEN 94 m ² 2017 3 sov	06-10-2024	3 790 000	3 800 000	58 559	3 858 559	39 779
5 Bygdivegen 3738 ,2953 BEITOSTØLEN 74 m ² 2006 3 sov	05-02-2025	2 700 000	2 700 000	11 972	2 711 972	36 160
6 Bygdivegen 3738 ,2953 BEITOSTØLEN 102 m ² 2005 3 sov	07-10-2020	3 350 000	3 250 000	5 764	3 255 764	31 919
7 Bygdivegen 3738 ,2953 BEITOSTØLEN 103 m ² 2017 2 sov	06-12-2020	3 290 000	3 210 000	4 876	3 214 876	31 212

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2024)	Kr.	11 852
Felleskostnad	Kr.	74 100
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	86 000

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 300 000

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

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	69	2		71	10
SUM	69	2			10
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Alkove, Alkove 2, Bod, Bad, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom	Bod i felles bodrom	

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet. Målt til 69,48 kvm, medtatt 69 kvm i arealoppsett.
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. Boden i fellesbodrom er målt til 2 kvm. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	68	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Stian Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	16	8		37	13093.5 m ²	Areal er ifølge matrikelopplysninger, omhandler hele 16/8	Eiet

Adresse

Bygdivegen 3738

Hjemmelshaver

Kobbeltvedt Anne Berit Ingebrigtsen 1/2,
Kobbeltvedt Odd Henning 1/2

Boligselskap

Sameiet Beitostølen
Fjellpark

Eierandel

725 / 54735

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Organisasjonsnr

989010921

Felles formue

Kr. 16 746 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 56 599 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Beitostølen i Øystre Slidre kommune. Fra terrasse er det gode solforhold og flott utsikt. 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 med gressplen foran bygning, 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. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for takstrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
308 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.07.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.08.2025	Kommunekart	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EU1091>

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Odd Henning Kobbeltvedt

Anne Berit Ingebrigtsen Kobbeltvedt

Boligen

Bygdinvegen 3738

2953 Beitostølen

3453-16/8/0/37

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørleggerfirma Svein Olsen & Sønner / Beitostølen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet styringsenhet på vannbåren varme.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Endel av den gamle tomten er solgt, og hva som eventuelt skjer der har vi ikke oversikt over, men det er ikke i siktlinje fra vår eiendom

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.12.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Næringsseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	725/54735	Bruk av grunn	()

- ☒ 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, 16/8/0/37

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KOBELTVEDT ODD HENNING F090448*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ORREVEGEN 312 4352 4352 KLEPPE	Bosatt (B)
KOBELTVEDT ANNE BERIT I F190262*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ORREVEGEN 312 4352 4352 KLEPPE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bygdinvegen 3738	U0103	16/8/0/37	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	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	31.08.2010

1: Bygningsendring 158222256-1: Tilbygg, Ferdigattest 31.08.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1101
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	660
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.03.2009	06.04.2009
Igangsettingstillatelse	30.03.2009	06.04.2009
Ferdigattest	31.08.2010	26.11.2010

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bygdinvegen 3738	U0103	16/8/0/37	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	0	300	300	0	0	0
H02	0	0	267	267	0	0	0
H01	0	0	267	267	0	0	0
U01	0	0	267	267	0	0	0

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)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

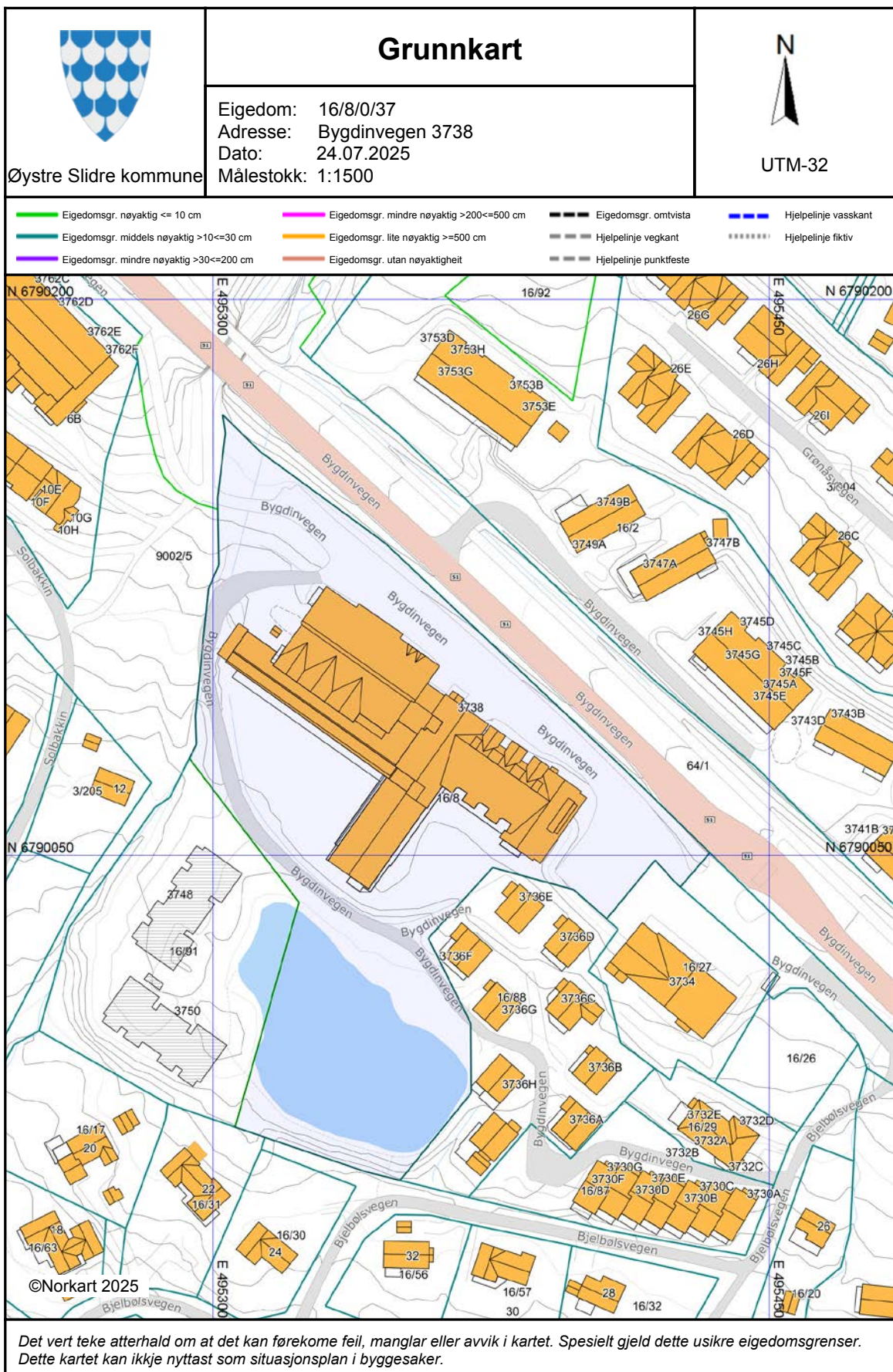
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknað
Eiendomsteig	6790053.89	495336.45	0	Ja	13093.5	

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	





Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 24.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	37
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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner under arbeid
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommunedelplaner
- ✔ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

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

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	312 m ²
	Formål	Kjørevei
	Delareal	190 m ²
	Formål	Frisiktsone
Id	201404	
Navn	Solbakkin	
Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.01.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/182/Foresegner.pdf	
Delarealer	Delareal	9 m ²
	Formål	Turdrag
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	43 m ²
	Formål	Annen veigrunn

Delareal	73 m ²
Formål	Parkbelte i industriområde

Delareal	15 m ²
Formål	Gang-/sykkelvei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202501
Navn	Områderegulering for stig og løyper i Beitostølsområdet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Reguleringsplan for Fjellservice og Olsen Eiendom, B.48

Reguleringsføresegner

Reguleringsføresmål:

Det regulererte planområdet viser område med desse reguleringsføremlå:

PBL § 25.1	Byggeområde
	Forretning
PBL § 25.3	Offentlege trafikkområde
	Kjøreveg
PBL § 25.6	Spesialområde
	Privat veg
	Vegetasjonsbelte
	Frisiktsone

1. Byggeområde:

Felles for byggeområda

1. På byggeområda for forretning kan det først opp bygg for forretningsverksemd.
2. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 23⁰ og 30⁰. Takvinkelen skal vere lik på hovudmønnet på bygga i området. Taktekkematerialet skal vere torv. Hovedmønneretning skal vere parallell med riksveg 51.
3. Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet. Materialet i eksteriøret skal i all hovudsak vere stein og tre. Veggflater skal ha mørk brun farge. Kvitt og svært skarpe fargar, særleg av lilla og blått, må ikkje nyttast på breie vindskier og på brei omraming rundt vindaug. Liggjande panel der borda overlappar kvarandre er forbode med mindre dette har som føremål å bryte opp ei stor flate.
4. Bruk av lysskilt og store reklameskilt skal vere forbode. Når det gjeld vidare detaljar rundt reklameskilt, skal eigar av bygget forplikte seg til å fylgje dei føresegnene som blir utarbeidde i sentrumsplanen for Beitostølen.
5. Med søknad om løyve til tiltak skal det leggst fram eit detaljert situasjonskart som syner plassering av bygg, parkeringsplassar m.m.
6. Byggjegrænse frå eigedomsgrenser i planområdet er 4 m.
7. Bygg skal vere knytte til offentlig avløpsnett og offentlig vassforsyning.
8. Nødvendig tal parkeringsplassar skal etablerast i reguleringsplanområdet. Det skal vere minimum 3 plassar pr. påbegynt 100 m² BRA forretningsareal, i tillegg til naudsynleg tal plassar for dei tilsette. Parkering ut over 33 plassar må opparbeidast innadørs. Alle utadørs parkeringsplassar skal vere felles for aktørane i området.
9. Eksisterande trevegetasjon skal takast vare på i størst mogleg grad. Byggeområdet skal i tillegg beplantast med tre.
10. Avfall skal bringast til godkjent oppsamlingsstad.
11. Eit av bygga skal ha rom med plass for transformator og naudsynt utstyr.

Byggeområde for forretning F1 (1550 m2)

12. Grad av utnytting skal ikkje overstige eit bebygd areal %BYA = 25, tillate utnytting %TU = 75.
13. Maksimal tillate mønehøgde over lågaste planerte nivå rundt bygget er 12,5 m.

14. Sokkelplan skal innehalde lager, forretning eller parkering og varemottak. Plan 2, som ligg på nivå med riksveg 51 skal innehalde forretningar. Plan 3 skal innehalde forretning eller kontor-verksemd.
15. Varemottak skal skjje frå sørsida (baksida) av bygget.

Byggeområde for forretning F2 (1150 m²)

16. Grad av utnytting skal ikkje overstige eit bebygd areal %BYA = 50, tillate utnytting %TU = 100.
17. Maksimal tillate mønehøgde over lågaste planerte nivå rundt bygget er 12 m.
18. Sokkelplan skal innehalde parkering, lager og tekniske funksjoner. Plan 2, som ligg på nivå med riksveg 51 skal innehalde forretning.

3. Offentlege trafikkområde: Kjøreveg:

Riksveg 51 og kommunal tilkomstveg er regulert som offentlege trafikkområder / kjøreveg. Regulert vegbane for riksveg 51 er 7 m og for kommunal veg 5 m.
Avstand til byggeline frå senterline veg er 20 m til riksveg 51.

6. Spesialområder: Privat veg

Privat veg er tilkomst til delar av hytteområdet Bjelbølsleie, nærliggande fritidseigedomar og vestre del av eigedomane 16/26 og 27 med parkeringsareal.
Regulerte vegareal har breidd på 8 m og regulert veg skal ha breidd på 4 m.

Vegetasjonsbelte, (V 1):

Spesialområde regulert til vegetasjonsbelte langs bekk er del av eit vegetasjonsbelte vidare langs bekk. Området skal ha ei parkmessig opparbeiding av vegetasjon. Eksisterande store tre skal takast vare på i størst mogleg grad.

Frisiktsone:

I område regulert til frisiktsone skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å sette opp installasjonar som hindrar fri sikt.
Frisiktsone langs riksveg 51 skal gje fri sikt i ei lengd av 160 m i kvar retning for personer som er 10 m inne i tilkomstvegane. (Sikttrekant 160 x 10 m).

Dersom det ved tiltak i mark vert funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyremaktene i Oppland fylkeskommune slik at desse kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Reguleringsplan for "Stølstunet"- B.12

-endring av reguleringsplan for HegFa-Hovi

Reguleringsføresegner

Det regulerte planområdet viser områder med disse reguleringsformåla:

PBL § 25.1 Byggeområde

- Område for forretning/turistbedrifter (B1 – a og B1 - b)
- Område for bensin- / servicebygg (B2)
- Område for offentlege bygg(B3)

PBL § 25.3 Trafikkområde (offentlege)

- Offentleg veg, riksveg 51 (TR 1, veg 1, veg 2 og veg 5)
- Gang- og sykkelveg og fortau
- Annan veggrunn
- Offentleg parkering (TR6 og TR7)

PBL § 25.6 Spesialområde

- Privat køyreveg (veg 4)
- Område for frisiktsoner mot rv.51
- Parkbelte (V1 – V4)

PBL § 25.7 Fellesområde

- Felles køyreveg (veg 3, veg 6, veg 9 og veg 10)
- Felles Parkering (P1 – P3)

1. Byggeområde for forretningsbygg og overnattingsverksemd.

Generelt for byggeområde.

- 1.1 Byggegrenser er vist på planen. Der byggegrenser ikkje går fram av plankartet fylgjer denne føremålsgrensa.
- 1.2 Bygg som har front mot riksvegen skal i gateplan nyttast til forretningsverksemd.
- 1.3 Bygg skal ha materialbruk og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet.
- 1.4 Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20⁰ og 35⁰. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annan takvinkel.
- 1.5 Tak skal tekkast med materiale som gjev mørke eller matte fargeverknader.
- 1.6 Hovudmøneretning på bygga skal ligge parallelt med terrengkotene.
- 1.7 Markerte nybygg er retningsgjevande, endeleg utforming kan fråvikast frå dei bygningar som er synt i planen
- 1.8 Ved søknad om byggeløyve skal tilstrekkeleg parkeringsareal dokumenterast og arbeidast opp.
- 1.9 Publikumsretta uteareal skal arbeidast opp med fast dekke av heller eller brustein.

Område B1 - a

- 1.10 På området kan det førast opp bygg til forretnings- og overnattingsverksemd.
- 1.11 Maksimal utnyttingsgrad i området er BYA = 50%.

- 1.12 Mønehøgda over eksisterande og gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige 9,0 meter.
- 1.13 Hovudmøneretning på enkelte bygg kan, for å skape tunkjensle, byggjast på tvers av terrengkotene

Område B1 – b (B1-b1 og B1-b2)

- 1.14 På området kan det førast opp bygg til forretnings- og overnattingsverksemd.
- 1.15 Maksimal utnyttingsgrad i området er BYA = 70%.
- 1.16 Eksisterande garasjebygg skal rivast. Området kan ikkje byggjast på før bussgarasjen på eigedom 3/80 er fjerna.
- 1.17 Vegane 7 og 8 er tilkomst til 1. og 2 parkeringsplan. Vegane skal ha køyrebreidde på min. 4,0 meter med tillegg av 1,0 meter skulder på kvar side

Område B1 – b1

- 1.18 Mønehøgda skal ikkje overstige 894 m.o.h. Gesimshøgda skal ikkje overstige 892,4 m.o.h.

Område B1 – b2

- 1.19 Mønehøgda skal ikkje overstige 891,2 m.o.h.

Område for bensinstasjon og servicebygg, B2

- 1.20 I området kan det førast opp bygg for forretning og bensinstasjon tilknytt eksisterande bygg for bensinstasjon og forretning.
- 1.21 På området kan det førast opp bygg med BYA = 50%.
- 1.22 Mønehøgda over eksisterande og gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige 10 meter.
- 1.23 Tak skal tekkast med torv.

Område for offentleg bygg, B3

- 1.24 Området er oppført med bygg for turistservice og informasjon.
- 1.25 Tak skal tekkast med torv
- 1.26 Mønehøgda over eksisterande og gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige 9,0 meter.
- 1.27 På området B3 kan det førast opp bygg med BYA = 80%.

3. Trafikkområde (offentleg)

Offentleg veg, gang- og sykkelveg og fortau

- 3.1 Riksveg 51 er regulert som offentleg køyreveg med tilhøyrande kryss/avkøyringar.
- 3.2 Veg 1 er tilkomstveg til områda B1-a, B1-b, B2, B3, TR7 og hyttene/bustadene sør for området. Vegen skal ha regulert køyrebreidde på min. 5,0 meter med tillegg av gangbane på 2,5 meter og 2 x 1,5 meter til skulder og grøft. Aust for krysset med veg 3 er vegbana redusert til 4,0 meter breidde. Som skilje mellom gangbane og køyrebane skal leggjast ”ikkje avvisande” - kantstein. Langs vegen si nordaustlege skulder mot TR7 er det sett av 1,0 meter til forstøttingsmur. Forstøttingsmur skal murast opp av naturstein.
- 3.3 Veg 2 er felles tilkomstveg til områda B1-a, B1-b, B2, B3 og TR6. Vegen skal ha regulert køyrebreidd på min. 4,0 meter med tillegg av 0,5 meter skulder på kvar side, samt fortau på regulert breidde 2,5 meter.

Offentleg parkering (TR6 og TR7)

- 3.4 TR 6 er offentlig parkering.
- 3.5 Alternativ I: TR 7 skal nyttast til offentlig parkering, snuplass og gjennomkøyring i samband med varelevering til forretningsområda.
- 3.5 Alternativ II: TR 7 skal nyttast til offentlig parkering og gjennomkøyring i samband med varelevering til forretningsområda.

6. Spesialområde

Privat veg

- 6.1 Veg 4 er tilkomstveg til Bergojordet og sørsida av Bergo hotell.

Område for frisiktsoner mot rv.51

- 6.2 Vegkryssa ved riksveg 51 skal ha frisiktsone 10 meter inn frå kanten av riksvegen og 60 meter langs med vegen, til kvar side.
- 6.3 I område regulert til frisiktsone skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å sette opp installasjonar i ei høgde over 0,5 meter som hindrar fri sikt for trafikantar.

Parkbelte

- 6.4 V1 – V3 er parkbelte mot riksveg 51. Området skal ha ei parkmessig utforming.
- 6.5 Gatebelysning kan setjast opp.
- 6.6 V4 er parkbelte mellom forretningsområde B1-a og veg 1 i ei breidd av 4,0 meter.

7. Fellesområde

Felles køyreveg

- 7.1 Veg 3 er felles tilkomstveg til områda B1-a og B1-b. Vegen skal ha regulert køyrebreidde på min. 4,0 meter med tillegg av 0,5 meter skulder på kvar side.
- 7.2 Veg 6 er tilkomst til 3. parkeringsplan. Tilkomst til parkeringsplassane for detaljvarehandelen i B1-b skal skje her. Tilkomsten kan også nyttast ved varelevering i øystre del av B1-b. Vegen skal ha regulert køyrebreidde på min. 4,0 meter med tillegg av 1,0 meter skulder på kvar side.
- 7.3 Vegane 9 og 10 er regulert til felles tilkomstveg for B1-a

Felles Parkering

- 7.4 Felles parkering P1 er i samband med forretningsverksemda på B1-b.
- 7.5 Felles parkering P2 er i samband med forretningsverksemd på B1-a
- 7.6 Felles parkering P3 er felles gjesteparkering for leiligheitene i B1-a.

Kulturminne

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

Rekkefølgjeføresegner

1. Veg 1 som vist i planen, gangveg langs Veg 1 og område V4 skal vere ferdig opparbeidd sør for området B1-a og fram til vegkryss med Veg 3 før det blir gjeve byggeløyve i område B1-b.
2. Resten av Veg 1 som vist i planen, gangveg langs veg1 og TR7 med forstøtningsmur skal vere opparbeidd parallelt med bygging i område B1-b.

3. Den delen av bygget i B1-b som treng oppvarming, skal vere bygd med vassboren varme. Bygget skal leggst til rette for tilkopling til fjernvarmeanlegg. Dette skal vere ferdigstilt før det blir gjeve ferdigattest for nokon leiligheiter i B1-b.



REGULERINGSPLAN FOR SOLBAKKIN

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

Reguleringsplanen for Solbakkin viser område med desse reguleringsføremlåa:

PBL § 12-5 nr. 1, byggjeområde:

1. Byggjeområde generelt
2. Bustader
3. Angitt bebyggelse og anleggsføremlål kombinert med andre angitte hovudføremlål

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 føresegnar (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 bueiningar. 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, innafor 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. Terrenget 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.

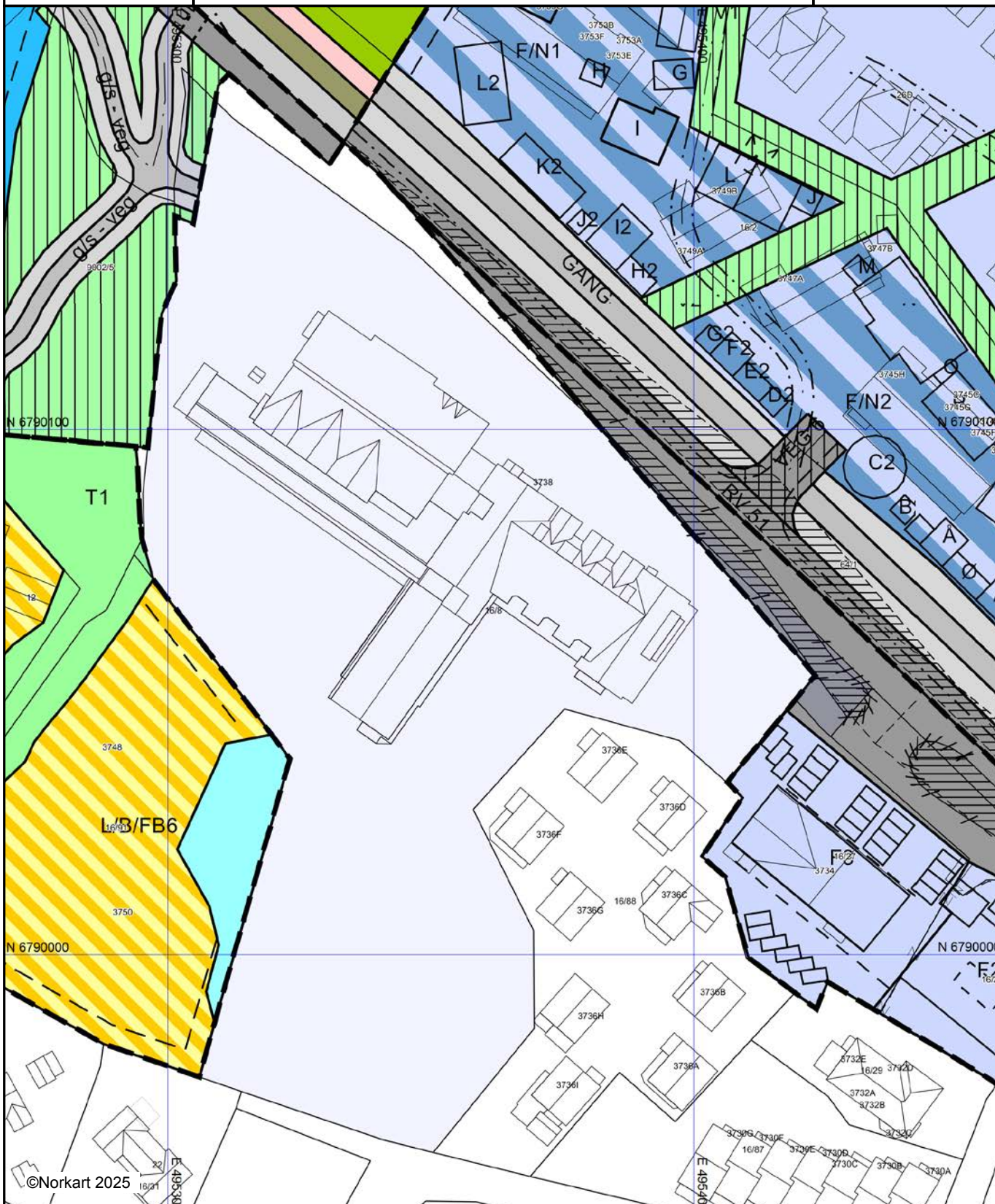
Reguleringsplankart

Eigedom: 16/8/0/37
Adresse: Bygdinvegen 3738
Dato: 24.07.2025
Målestokk: 1:1000



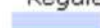
UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

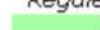
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)

-  Område for forretning
-  Områder for herberger og bevertningsteder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

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

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led

-  Privat veg
-  Parkbelte i industristøk
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Forretning/Kontor

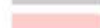
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5

-  Skianlegg
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg

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 strandsoner

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
-  Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



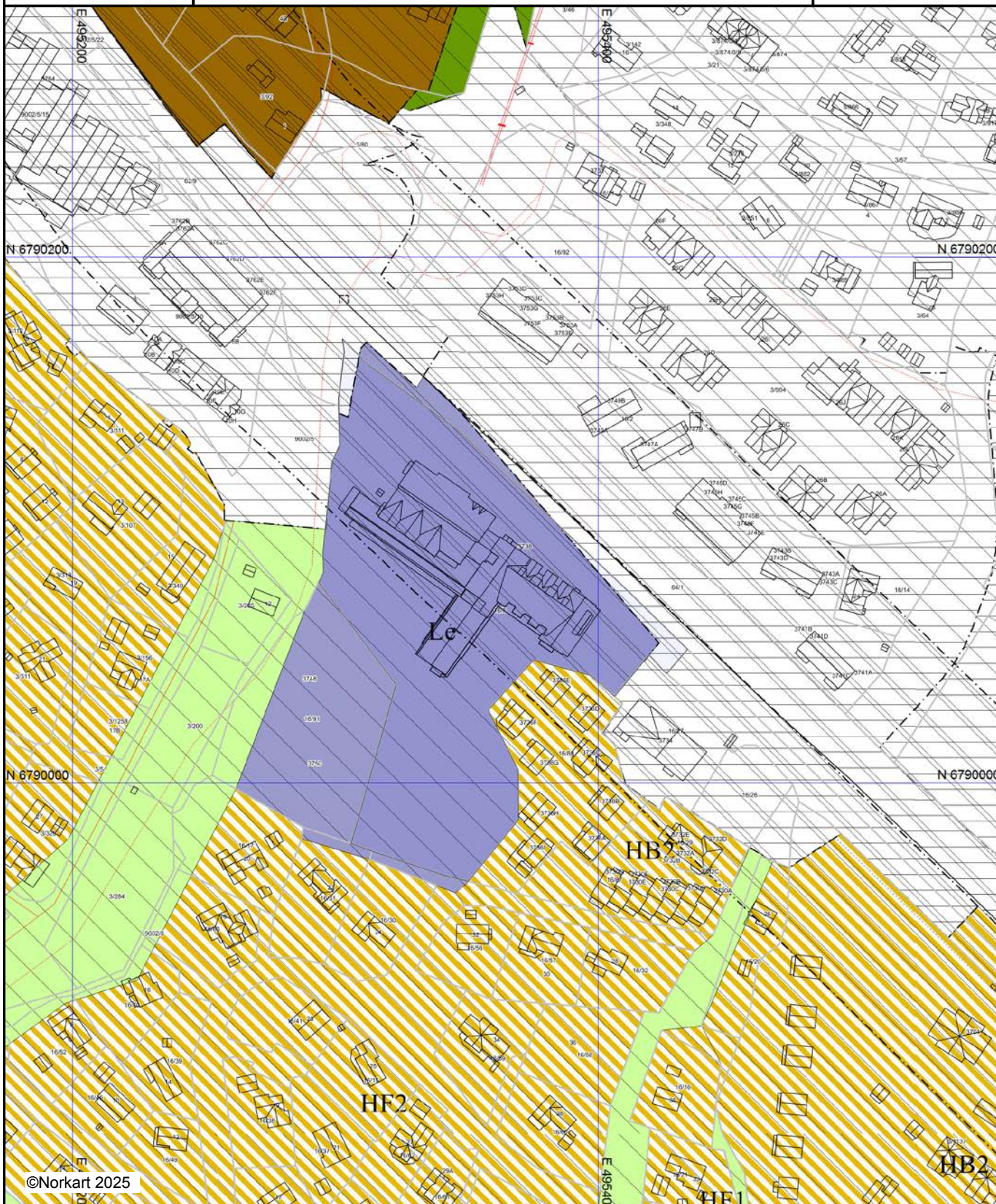
Kommuneplankart

Eigedom: 16/8/0/37
Adresse: Bygdinvegen 3738
Dato: 24.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



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-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Støysone - Gul sone 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

Eiendom	3453 16/8		
Utskriftsdato	24.07.2025	Antall datasett	99

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

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

12 Berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB Tiltak ❶ FKB-arealbruk ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Flom - aktsomhetsområder ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Tettsteder ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0 |
|---|--|

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ✓ 100-meter belte kyst ✓ Aktsomhetskart for snøskred ✓ Ankringsområder ✓ Bergrettigheter ✓ Dybdedata ✓ Faresonekart for flom ✓ FKB-bane ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ✓ Forurenset grunn ✓ Grus og pukk ✓ Hoved- og biled ✓ Inngrepsfrie naturområder ✓ Jordkvalitet ✓ Korallrev ✓ Kulturlandskap - verdifulle ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer ✓ Kulturminner - SEFRAK ✓ Kulturminner - Fredete bygninger ✓ Låssettingsplasser ✓ Marin grense ✓ Markagrensa ✓ Mulighet for marin leire ✓ Naturtyper - verdsatte ✓ Naturvernområder ✓ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde ✓ Reindrift høstbeite årstidbeite ✓ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ✓ Reindrift Reinavtaleområde ✓ Reindrift reinbeiteområde ✓ Reindrift reinkonsesjonsområde ✓ Reindrift siidaområde ✓ Reindrift trekkleie ✓ Reindrift vinterbeite årstidbeite ✓ Skredhendelser ✓ Statens vegvesens kvikkleiredata ✓ Steinsprang, aktsomhetsområder ✓ Stormflo ✓ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ✓ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ✓ Tilgjengelighet ✓ Trafikkulykker ✓ Vannforekomster ✓ Vernskog ✓ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ✓ Akvakulturlokaliteter ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger ✓ Dyrkbar jord ✓ Fiskeplasser redskap ✓ Foreslåtte naturvernområder ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ✓ Grunnvannsborehull ✓ Gyteområder ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning ✓ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder ✓ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ✓ Kulturlandskap - utvalgte ✓ Kulturminner - Brannsmiteområder ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner ✓ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ✓ Kvikkleire ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ✓ Naturtyper - Utvalgte ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ✓ Reindrift beitehage ✓ Reindrift flyttleie ✓ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite ✓ Reindrift oppsamlingsområde ✓ Reindrift reinbeitedistrikt ✓ Reindrift reindriftsanlegg ✓ Reindrift reinrestriksjonsområde ✓ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ✓ Reindrift vårbeite årstidbeite ✓ Skredfaresoner ✓ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ✓ Statlig sikra friluftslivsområder ✓ Store fjellskred ✓ Støysoner Avinors lufthavner ✓ Støysoner for Forsvarets flyplasser ✓ Strategisk støykartlegging veg ✓ Trafikkmengde ✓ Turrutebasen ✓ Verneplan for vassdrag ✓ Villreinområder |
|---|---|

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	22.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

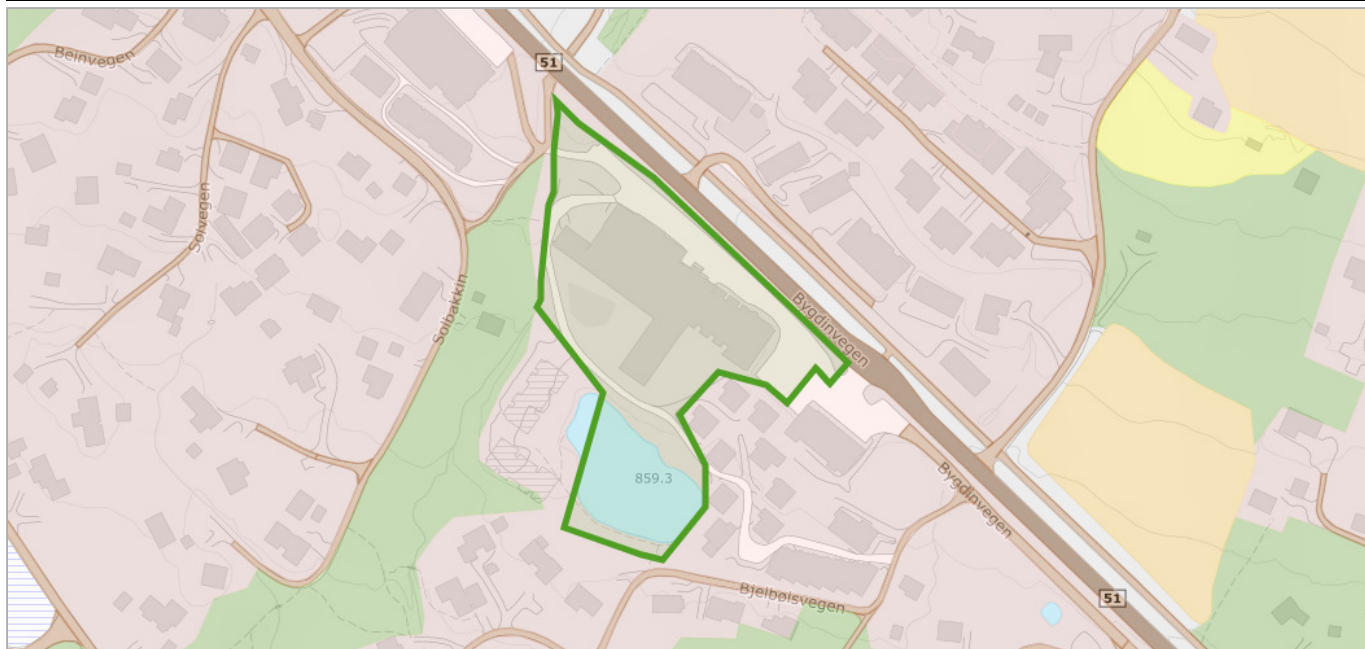
	BygningTiltak
	Pbl tiltak
	Pbl tiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	-1	158222256	endring

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	22.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

 Bebyggelse
 Fulldyrka jord
 Overflatedyrka jord
 Skog
 Åpen fastmark
 Ferskvann
 Samferdsel
 Myr

Objekter

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

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	22.07.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

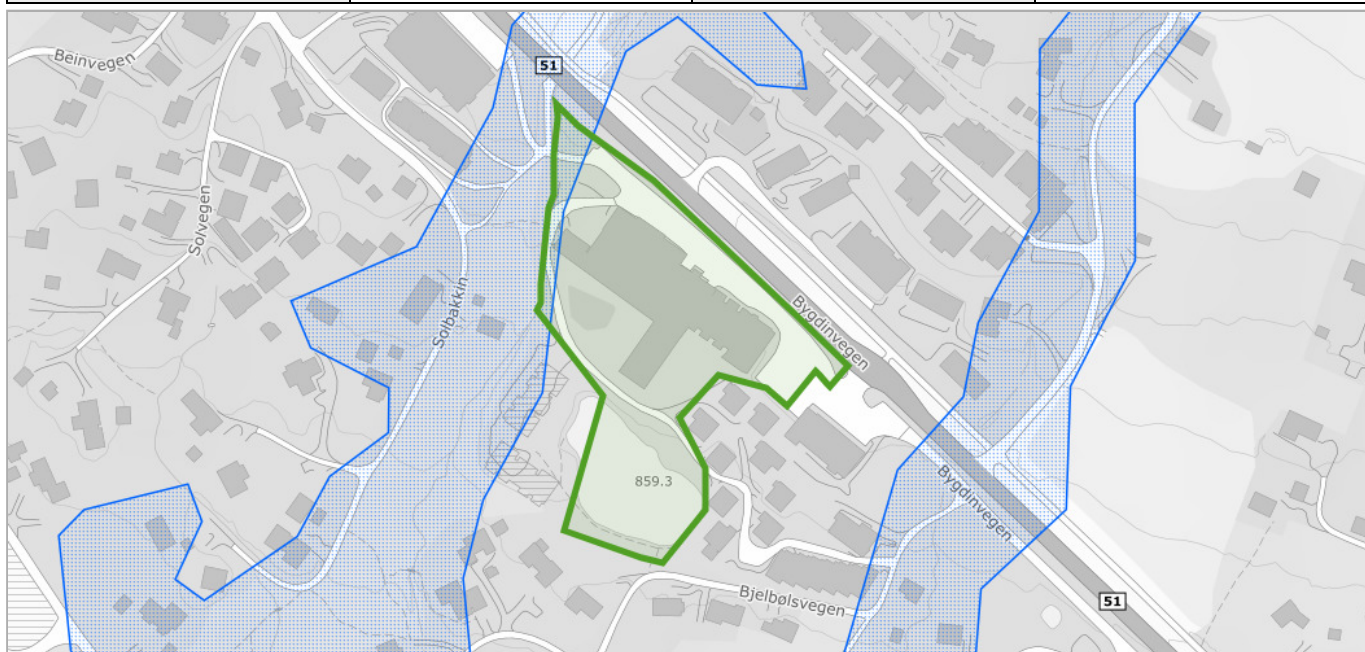
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, 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	23.07.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

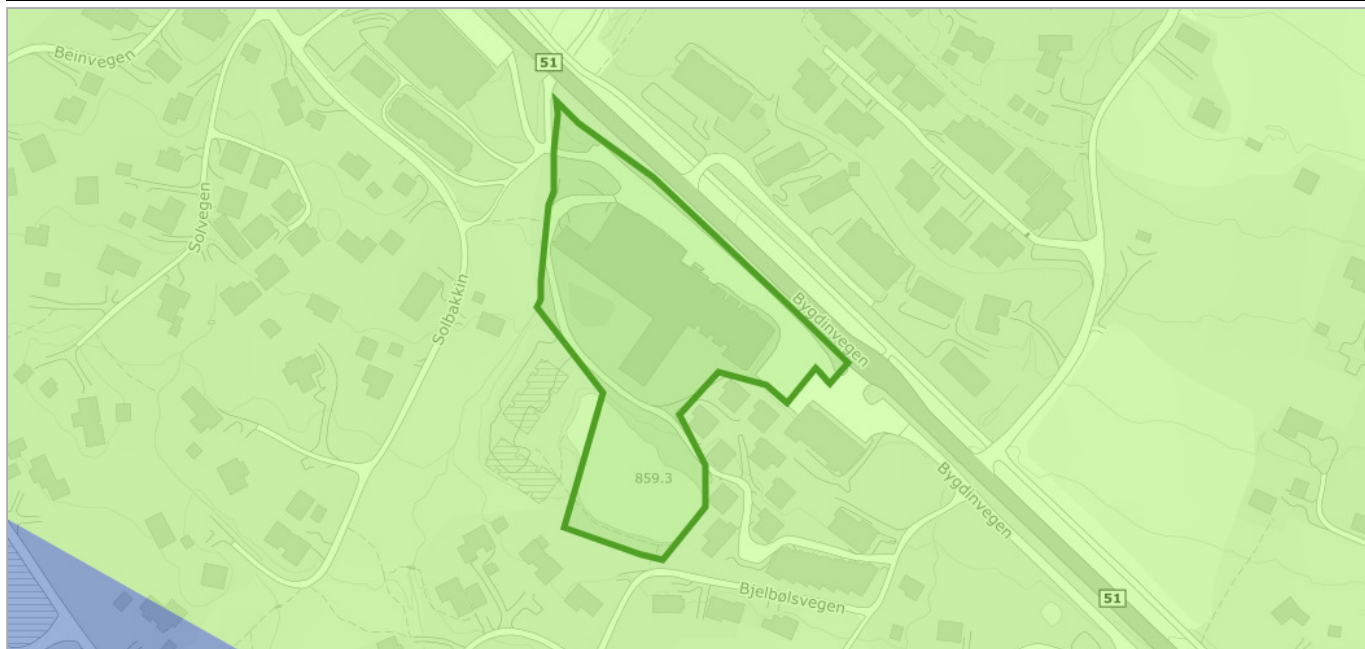
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være 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

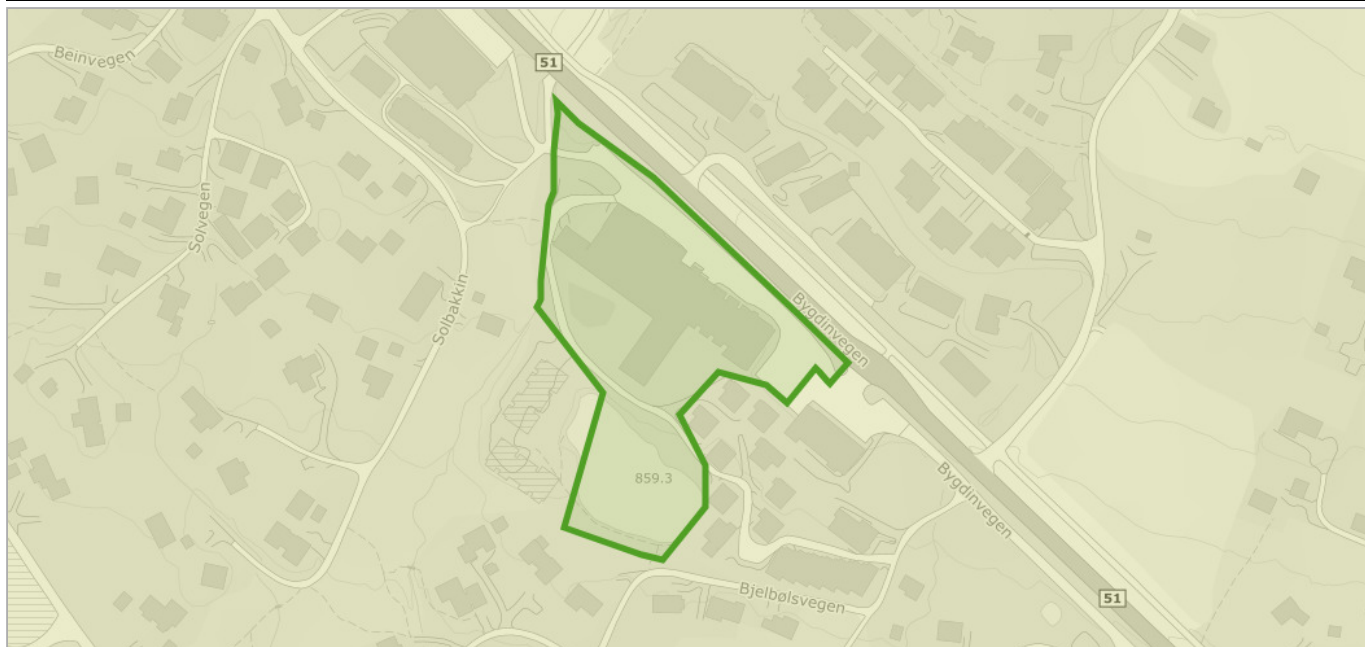
Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	23.07.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

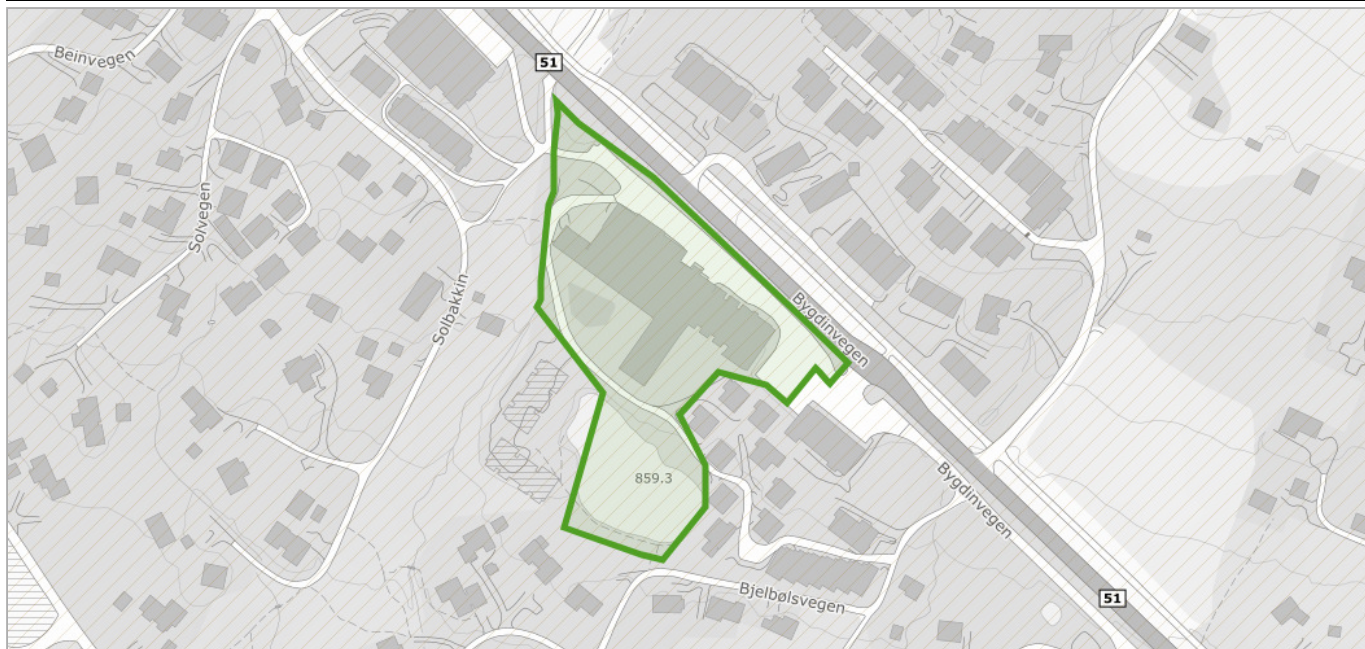
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	23.07.2025
-------	-------------------	---------	------------

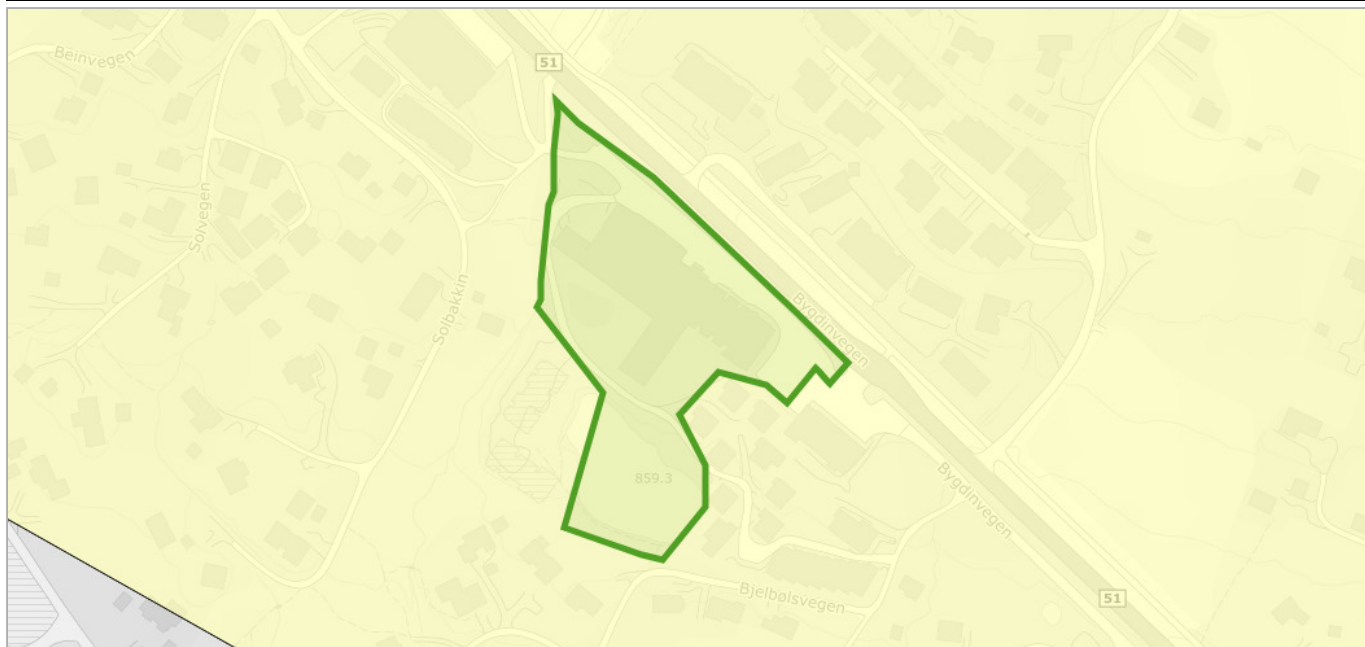


Dekningsområde

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 kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

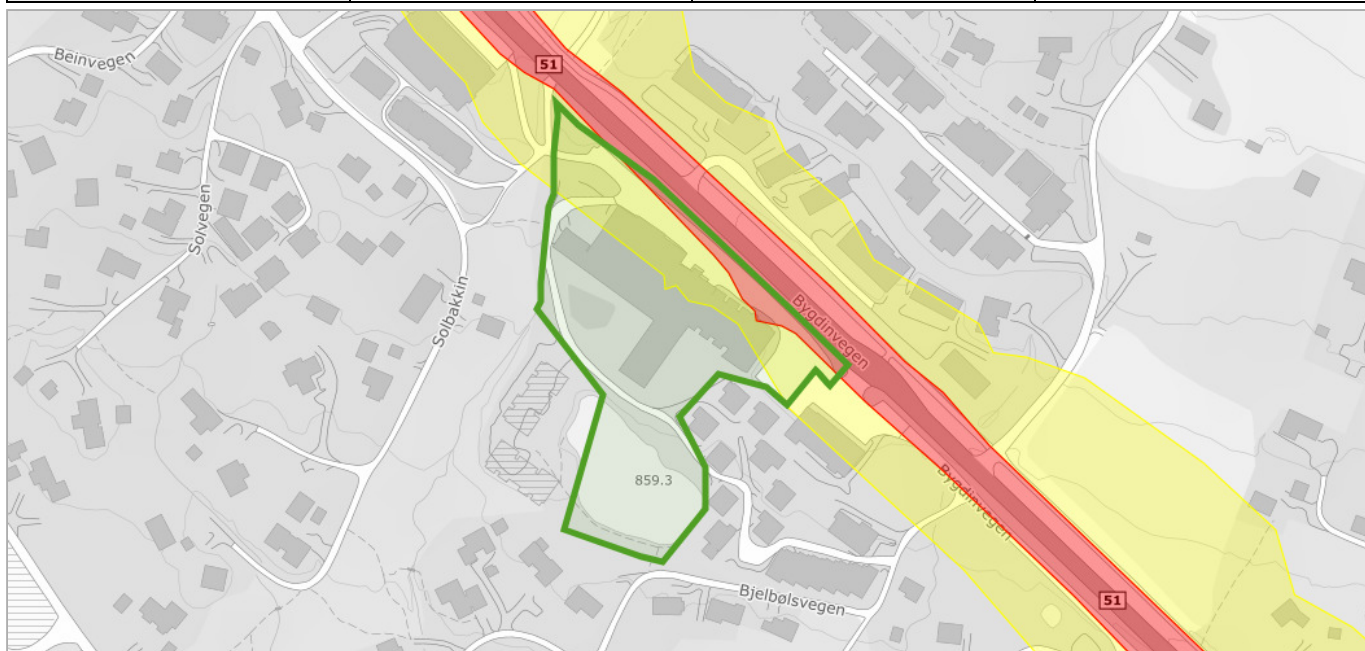
Radon aktsomhetsområde	
	Usikker
	Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	23.07.2025
-------	------------------	---------	------------



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

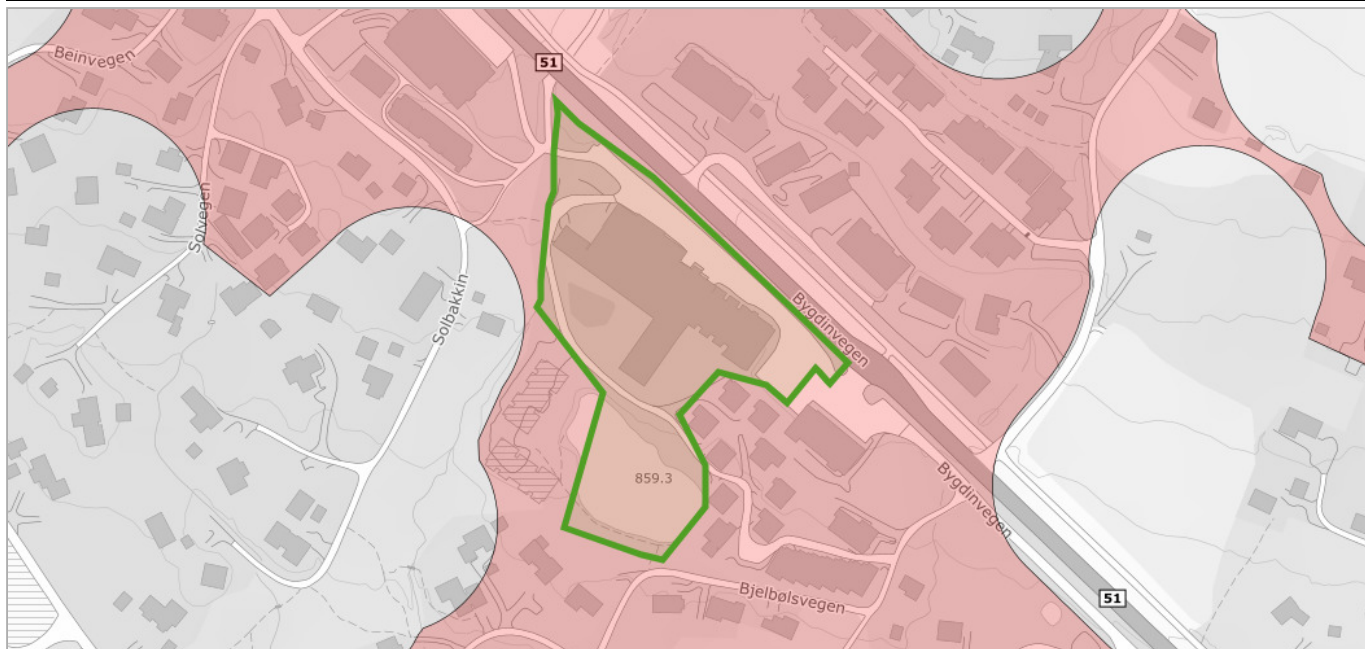
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

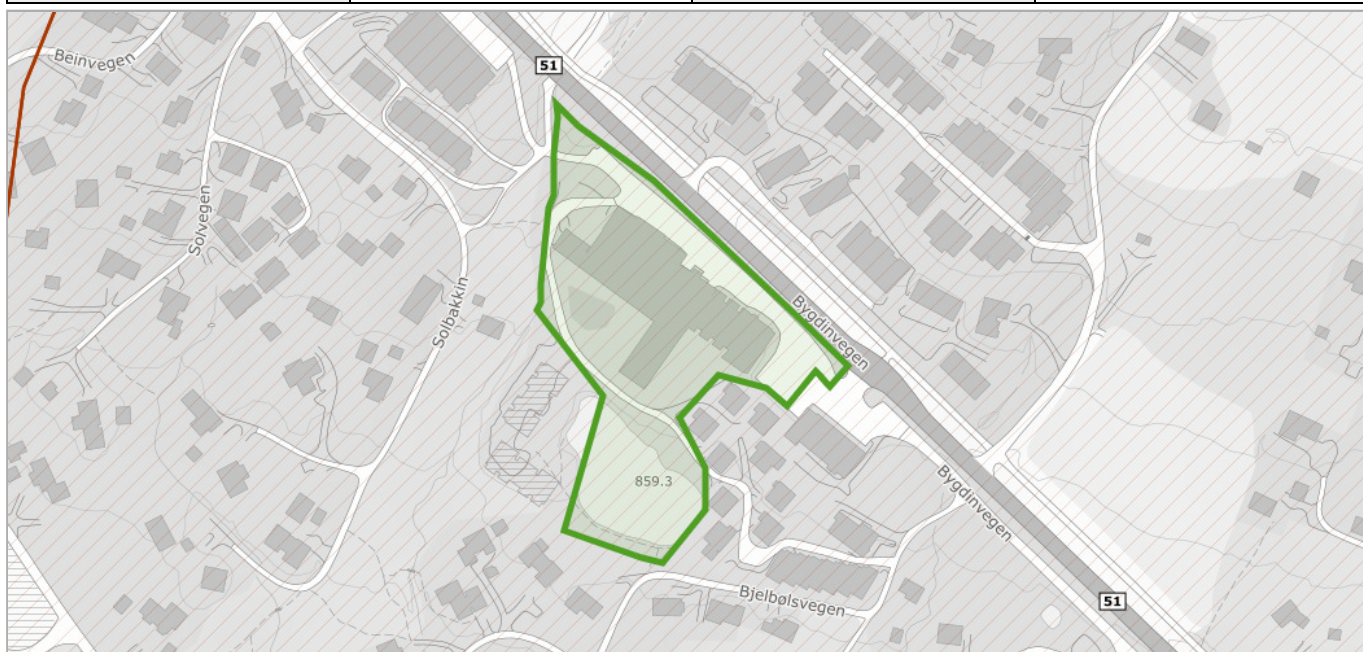
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1732	Beitostølen	363	1.064814759376254

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	22.07.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VOLBUFJORD	Kvitvella

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.07.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Fylkesveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Annet gangareal
Annet gangareal

Objekter

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

Øystre Slidre kommune
Sektor for kultur, utvikling og næring
2940 Heggnes

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: Bygdinvegen 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 særskilt 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: Heggnes	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:



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 24.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	37
Adresse	Bygdinvegen 3738, 2953 BEITOSTØLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 028,00 kr
Eiendomsskatt	3 346,00 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Vann	3 320,00 kr
Sum	11 851,52 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjon hytte	25%	1 Stk	2266.00	1/1	0 %	2 266,00 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3360.00	1/1	0 %	3 360,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3064.00	1/1	0 %	3 064,00 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	0%	836500 Prom	4.00	1/1	0 %	3 346,00 kr
					Sum	12 036,00 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 24.07.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	37
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	---	-----------------	--	--------------------	----

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 24.07.2025

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.	37
Adresse	Bygdinvegen 3738, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
29024262	44431	20.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1970

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

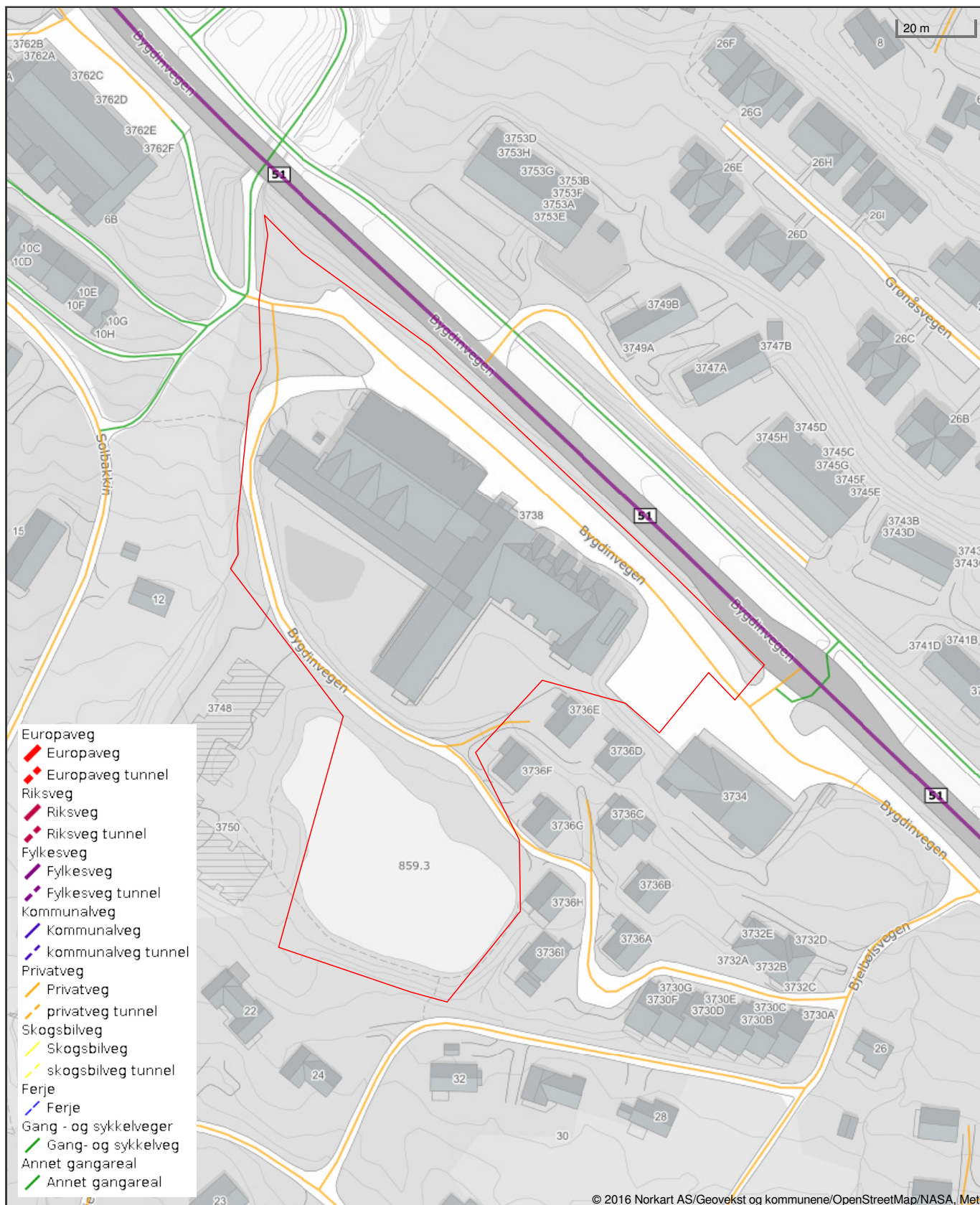
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



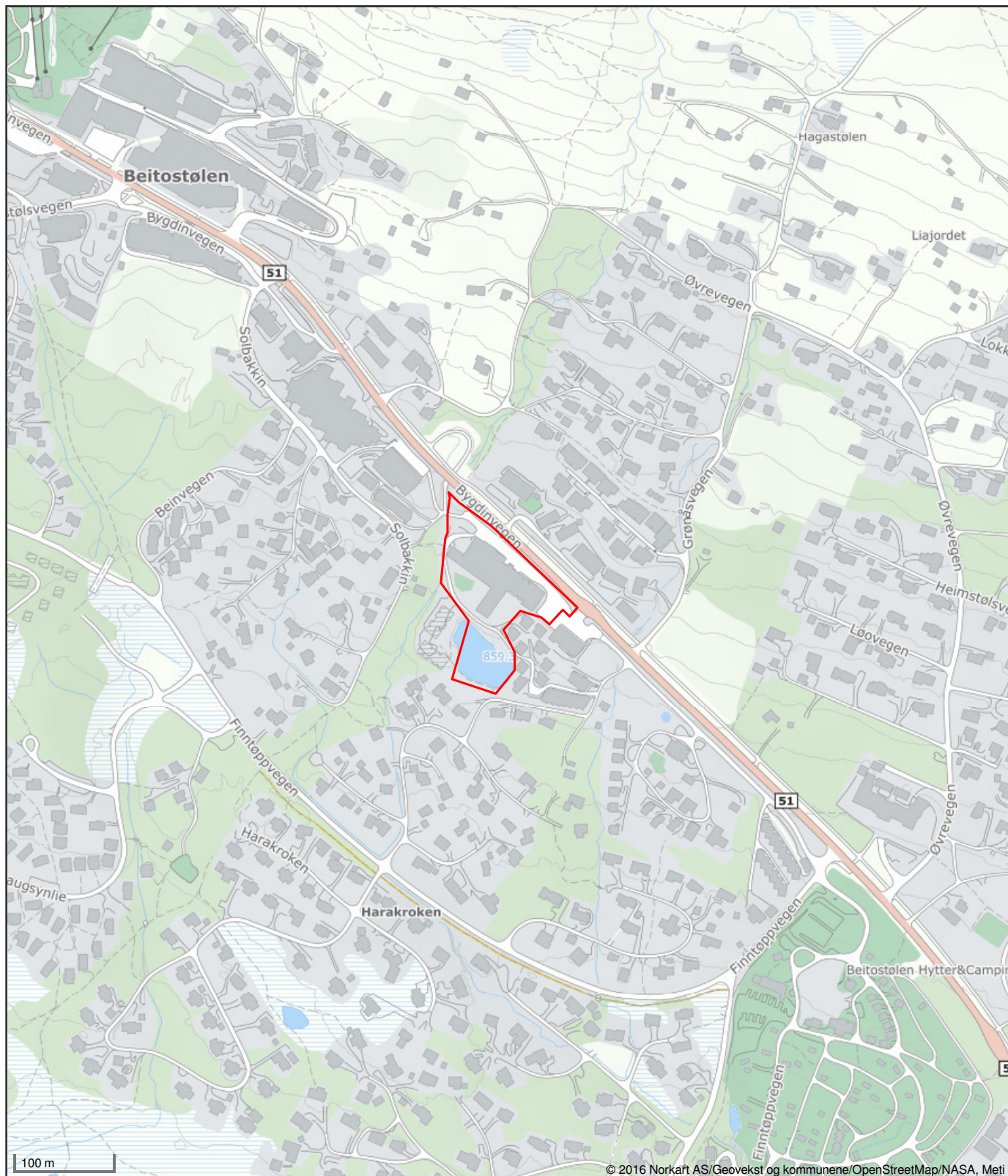
Vegstatuskart for eiendom 3453 - 16/8//



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



Oversiktskart for eiendom 3453 - 16/8//



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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3453 - ØYSTRE SLIDRE
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 8
Festenummer:
Seksjonsnummer: 37

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.08.2025 kl. 12:35
Produsert av: Alexandra Louise Henderson - 3453
Attestert av: Øystre Slidre kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering 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. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 20.12.2005
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 725 / 54735 i matrikkelenhet 16 / 8
Formål seksjon: Næringsseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		190262	KOBBELTVEDT ANNE BERIT I		ORREVEGEN 312 4352 KLEPPE	1 / 2
Hjemmelshaver		090448	KOBBELTVEDT ODD HENNING		ORREVEGEN 312 4352 KLEPPE	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3453 - 16/8		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/1		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/1		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/2		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/2		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/3		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/3		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/4		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/4		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/5		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/5		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/6		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/6		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/7		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/7		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/8		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/8		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/9		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/9		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/10		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/10		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/11		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/11		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/12		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/12		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/13		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/13		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/14		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/14		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/15		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/15		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/16		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/16		
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/17		
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/18
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/18
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/19
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/19
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/20
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/20
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/21
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/21
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/22
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/22
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/23
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/23
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/24
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/24
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/25
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/25
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/26
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/26
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/27
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/27
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/28
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/28
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/29
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/29
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/30
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/30
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/31
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/31
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/32
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/32
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/33
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/33
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/34
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/34
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/35
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/35
Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/36
Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/36

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/37	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/37	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/38	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/38	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/39	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/39	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/40	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/40	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/41	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/41	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/42	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/42	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/43	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/43	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/44	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/44	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/45	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/45	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/46	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/46	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/47	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/47	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/48	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/48	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/49	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/49	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/50	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/50	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/51	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/51	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/52	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/52	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/53	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/53	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/54	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/54	
		Omnummerert til:	3453 - 16/8/0/55	
		Omnummerert fra:	0544 - 16/8/0/55	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/56
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/56
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/57
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/57
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/58
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/58
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/59
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/59
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/60
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/60
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/61
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/61
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/62
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/62
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/63
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/63
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/64
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/64
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/65
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/65
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/66
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/66
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/67
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/67
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/68
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/68
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/69
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/69
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/70
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/70
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/71
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/71
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/72
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/72
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/73
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/73
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/74
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/75
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/75
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/76
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/76
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/77
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/77
Omnummerert til: 3453 - 16/8/0/78
Omnummerert fra: 0544 - 16/8/0/78

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Seksjonering 20.12.2005
Seksjonering

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0544 - 16/8	0
Mottaker	0544 - 16/8/0/37	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 158 222 256	Bebygd areal: 4 561	Ant. boliger: 1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 4	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 5 721	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 6790099 Øst: 495341	Bruksareal totalt: 5 721	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Ja	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Appartement	Bruttoareal annet: 5 300		Ferdigattest: 31.08.2010
Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bruttoareal totalt: 5 300		
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	1	0	920	920	0	800	800	0	0
H02	0	0	1767	1767	0	1700	1700	0	0
H01	0	0	1867	1867	0	1800	1800	0	0
U01	0	0	1167	1167	0	1000	1000	0	0

29.08.2025 12:35

Matrikkelbrev for 3453 - 16 / 8 / 0 / 37

Side 7 av 9

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1041 Bygdinvegen 3738	U0103	Fritidsbolig	0	0	Kjøkken	0	0	16/8/0/37
Bygningsnr:	158 222 256	Bebyggd areal:	660	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	1 101	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	lgangsettingstillatelse:		
	Nord: 6790067 Øst: 495379	Bruksareal totalt:	1 101	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Appartement	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bruttoareal totalt:	0			31.08.2010		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

Etasjer

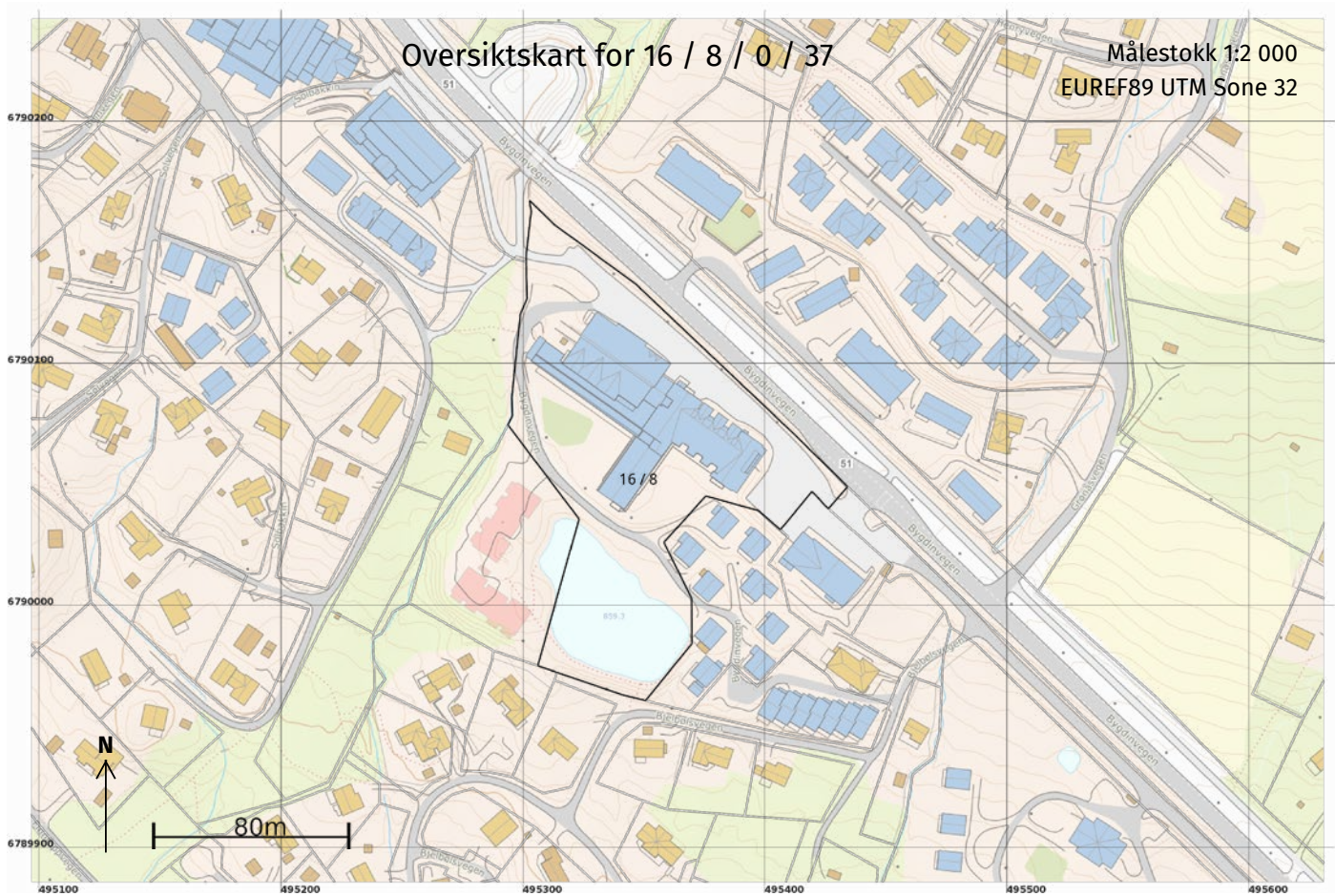
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	1	0	300	300	0	0	0	0	0
H02	0	0	267	267	0	0	0	0	0
H01	0	0	267	267	0	0	0	0	0
U01	0	0	267	267	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1041 Bygdinvegen 3738	U0103	Fritidsbolig	0	0	Kjøkken	0	0	16/8/0/37

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		Beitostølen Høyfjellshotell as		2953 BEITOSTØLEN



29.08.2025 12:35

Matrikkelbrev for 3453 - 16 / 8 / 0 / 37

Side 9 av 9



Skatteetaten

Dato
18.07.2025

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 37

Eiendommens adresse:

Bygdivegen 3738, 2953 BEITOSTØLEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 1 074 010

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 16, Bruksnummer 8, Seksjonsnummer 37 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

23.04.2025 kl. 11.19

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

23.04.2025 kl. 11.18

Adresse(r) :

Gateadresse: **Bygdinvegen 3738**

Gatenr: **1041**

Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**

Postkrets: **2953 BEITOSTØLEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/898090-37/200 18.06.2018 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 308 000

Omsetningstype: Fritt salg

KOBBELTVEDT ANNE BERIT INGEBRIGTSEN

FØDT: 19.02.1962 IDEELL: 1/2

KOBBELTVEDT ODD HENNING

FØDT: 09.04.1948 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1935/900035-1/21 23.02.1935

FORKJØPSRETT

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8

1935/900036-1/21 23.02.1935

FORKJØPSRETT

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8

1935/902578-1/21 23.02.1935

ERKLÆRING/AVTALE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8

1968/1127-1/21 16.03.1968

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 23.04.2025 11:19 - Sist oppdatert 23.04.2025 11:18

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8

1969/190-1/21 13.01.1969 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8

1969/929-2/21 04.03.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8

1970/1561-1/21 27.04.1970 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8

1970/1774-1/21 19.05.1970 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
Rettighetshaver: Wilhelm Brudahl
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8

1982/5154-2/21 12.11.1982 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8

2012/502789-1/200 22.06.2012 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: STØLSLIE BIOVARME AS
ORG.NR: 994 581 694
Bestemmelse om fjernvarme
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8 FNR: 0 SNR:
37 F

2013/142486-1/200 18.02.2013 **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

GRUNNDATA

1999/918-1/21 04.03.1999 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/5706-1/21 01.11.2005 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 37
Formål: Næring
Sameiebrøk: 725/54735

2020/692499-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 16 BNR: 8 FNR: 0 SNR: 37

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1935/902575-1/21 23.02.1935 | BESTEMMELSE OM BEITERETT
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 9
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8 |
| 1957/1464-1/21 07.09.1957 | BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 1
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 16 BNR: 8 |

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

Skal returneres til

Naglerstun 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	Øglstad Solum	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).

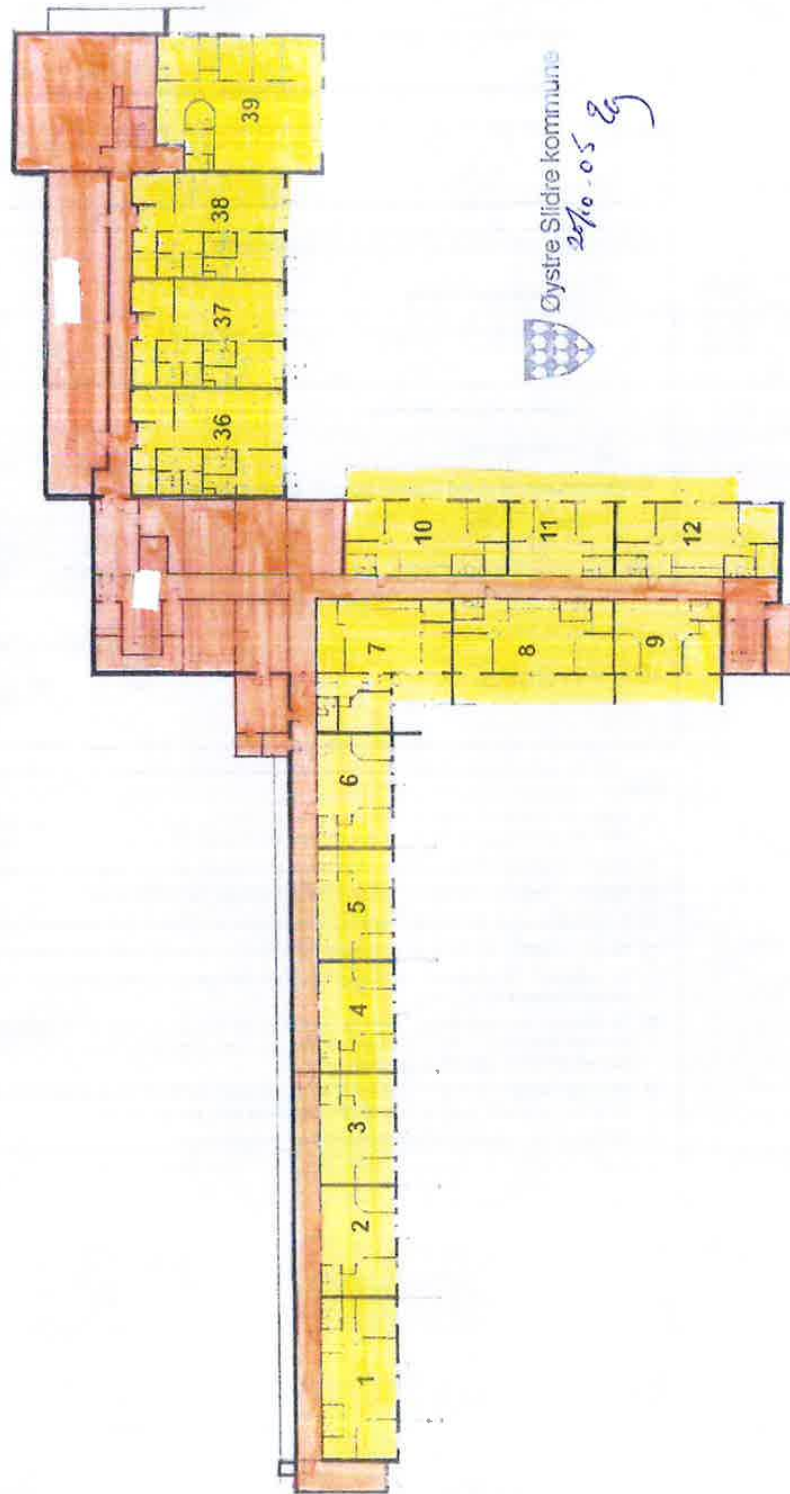
7. Underskrifter

Stad, dato <i>Berestholmen 28/4-05</i>	Heimelsghavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>FOR BEI TO STØKEN HØYFJELLS HOTELL AS</i> <i>[Signature]</i> <i>ATLE HOVI</i> 1. 26.04.05	Ektemake/registrert partnar (Ved reseksjonering krevest det samtykkje frå ektemake/ registrert partnar der sameigebroken blir redusert)
---	---	---

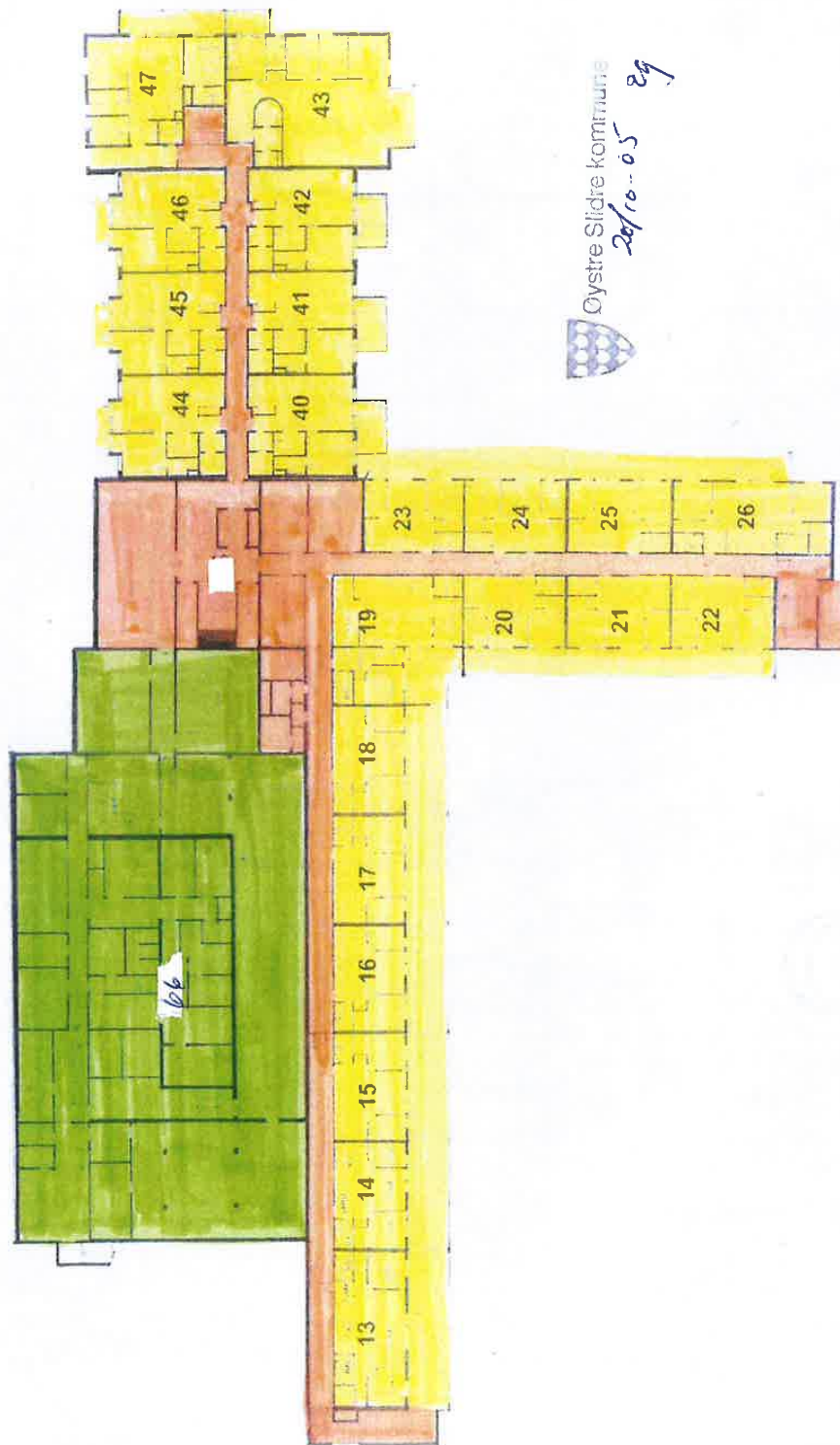
8. Samtykke mm frå styret ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret sannar at sameigarmøtet har samtykkja i reseksjonering (§ 30)	
Stad, dato	Underskrift

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	Fnr	Snr
16	8		
Dato			Stempel og underskrift
01.11.2005			 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 sameigebrok 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 samtykkje frå sameigarmøtet, går styret god for at slikt samtykkje er innhenta, jf § 30. 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

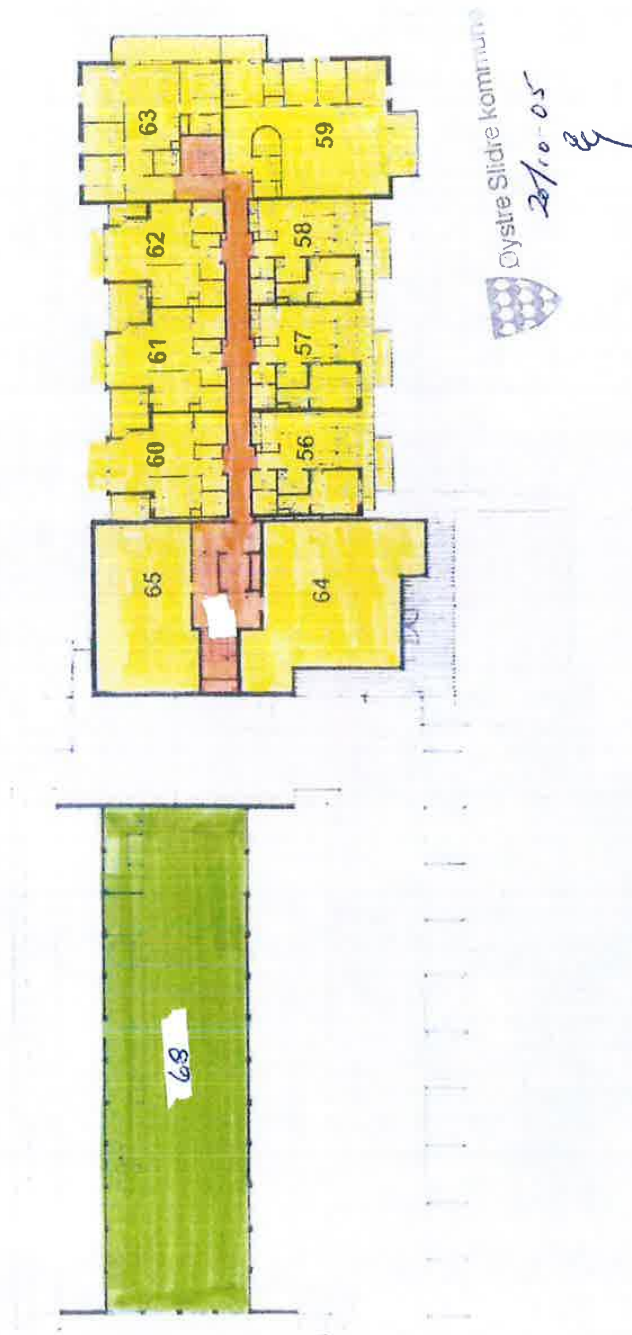


1. etg

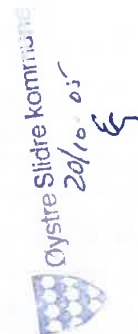
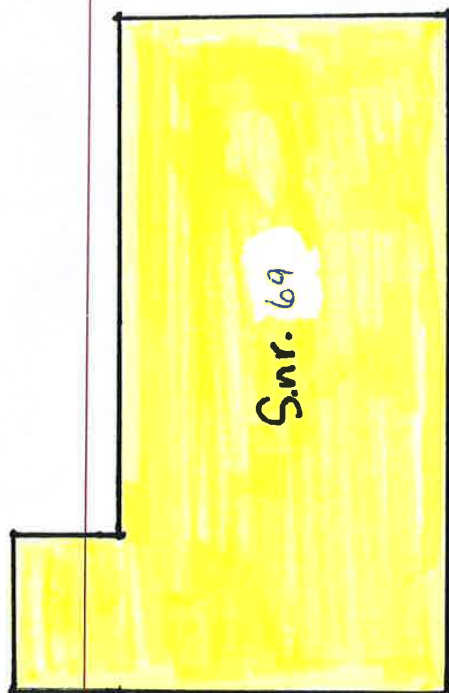


Øystre Slidre kommune
20/10-05 eg

2. etg

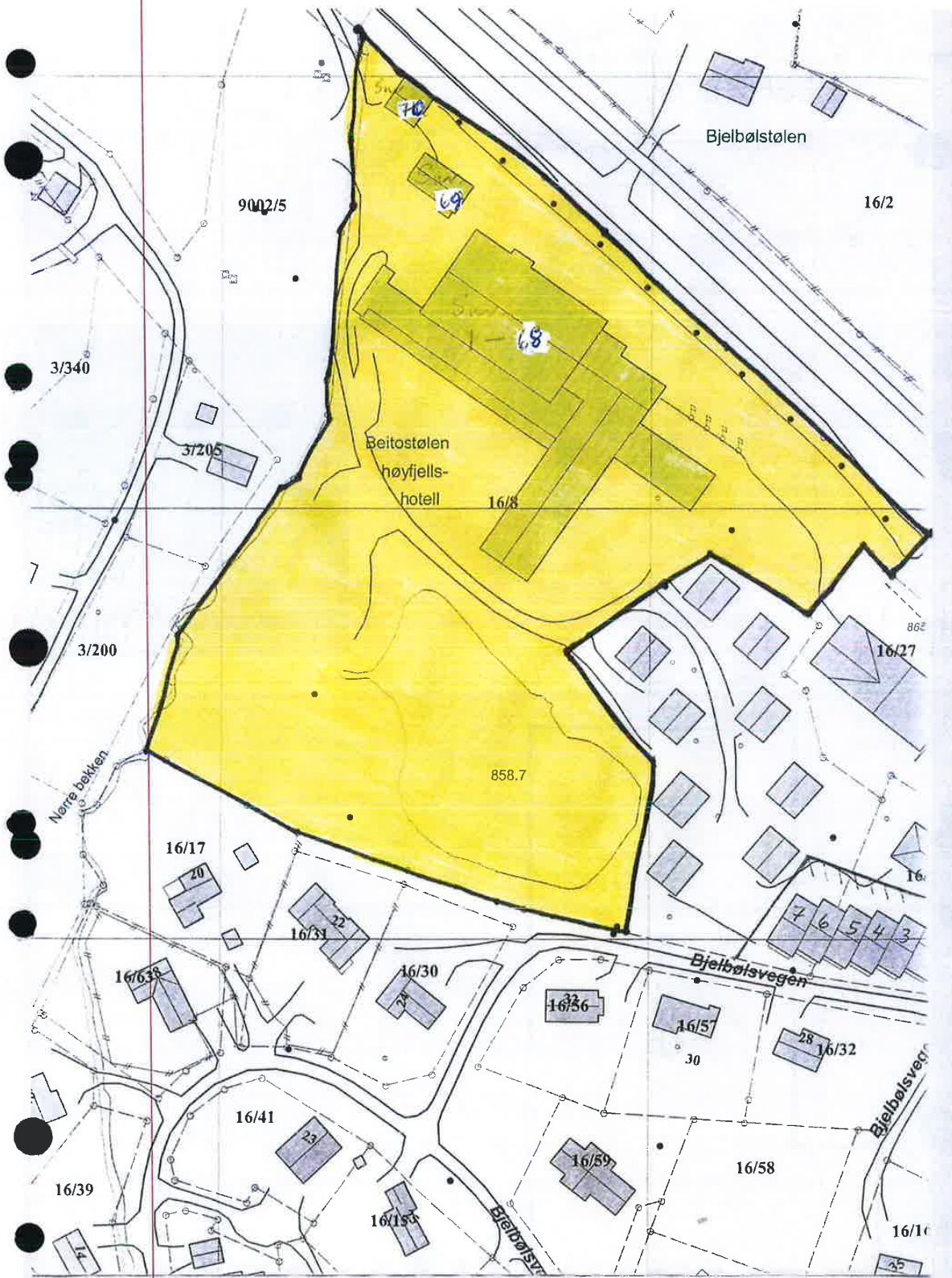


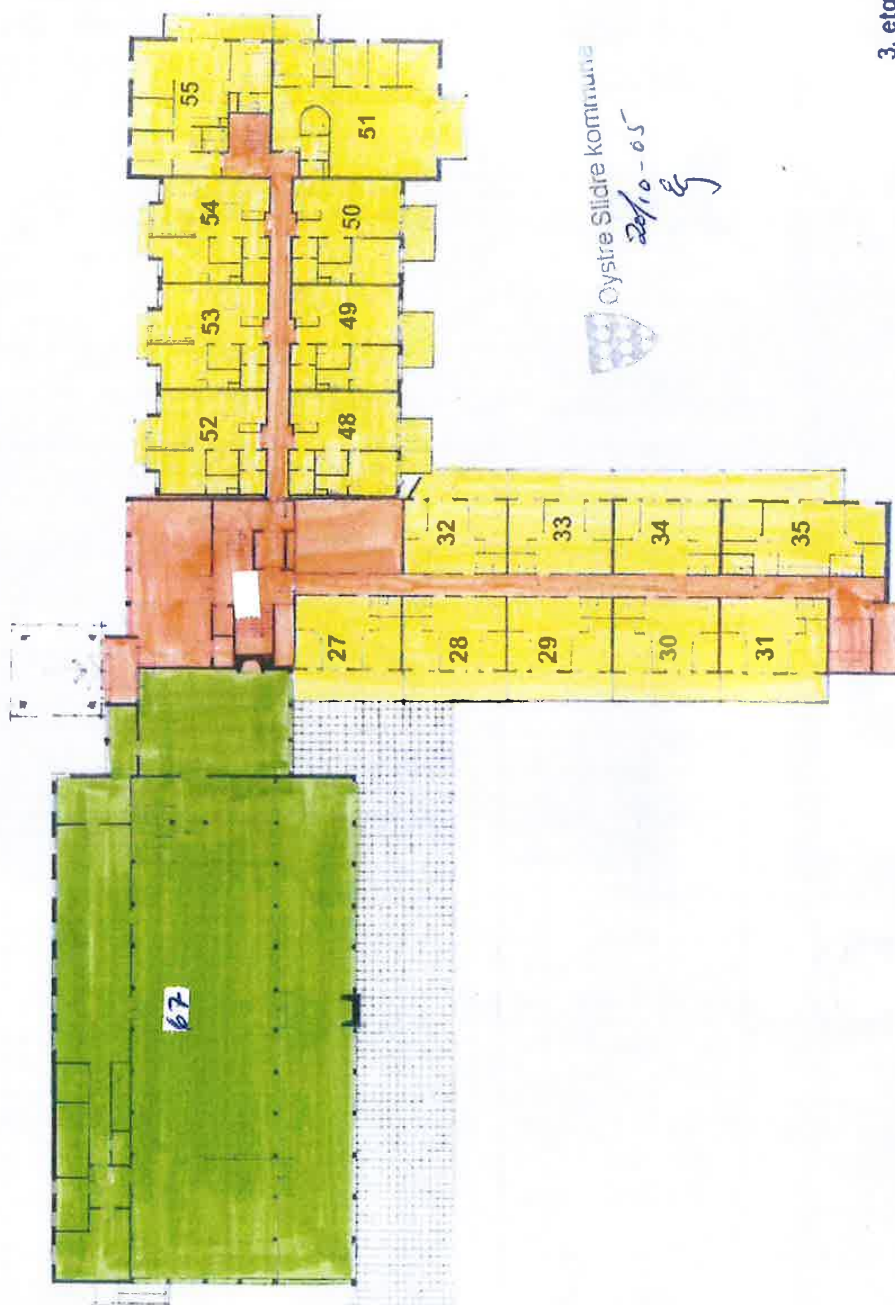
4. etg



Øystre Slidre kommune
20/10 05

Mål:
1:125





10/20/2005

12:32 MEGLER STUA AS → 61352501
Høstmeres etter tinglysing 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	Bnr
		16	8

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾

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 tekst⁷⁾
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

Nabolagsprofil

Bygginvegen 3738

Høyde over havet

863 m



Offentlig transport

Bjelbøsstølen	4 min
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312	0.3 km
Solbakkin	7 min
Linje 137, 302, 312	0.5 km

Avstand til byer

Fagernes	33 min
Vinstra	1 t 32 min
Gjøvik	1 t 58 min
Hamar	2 t 30 min
Molde	189.5 km
Ålesund	198.9 km
Bergen	216.4 km

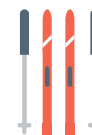
Ladepunkt for el-bil

Kople Berge Hotel Beitostølen	7 min
Beitostølen v/Spar	8 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 298 m
- 345 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Beitostølen Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

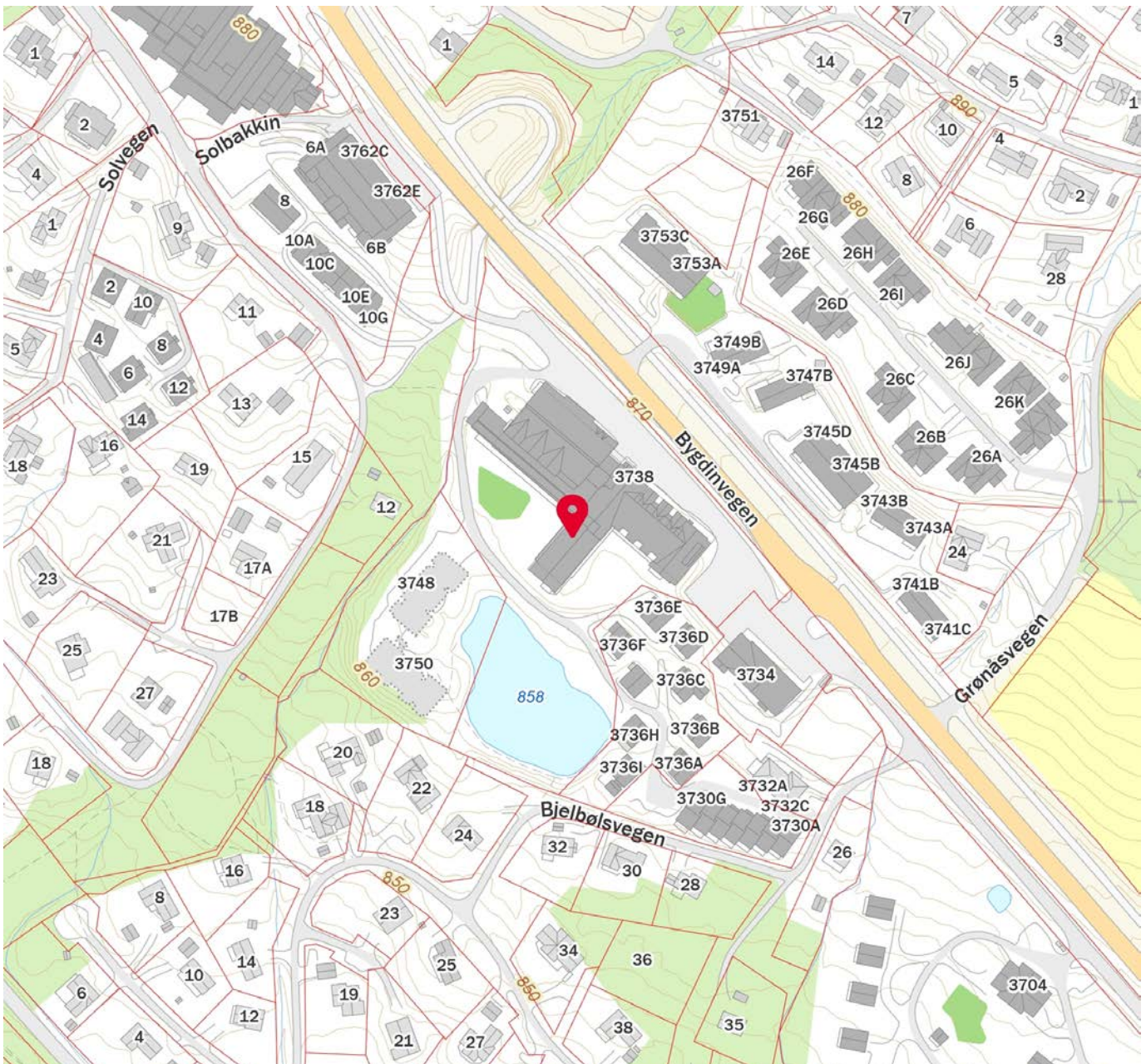
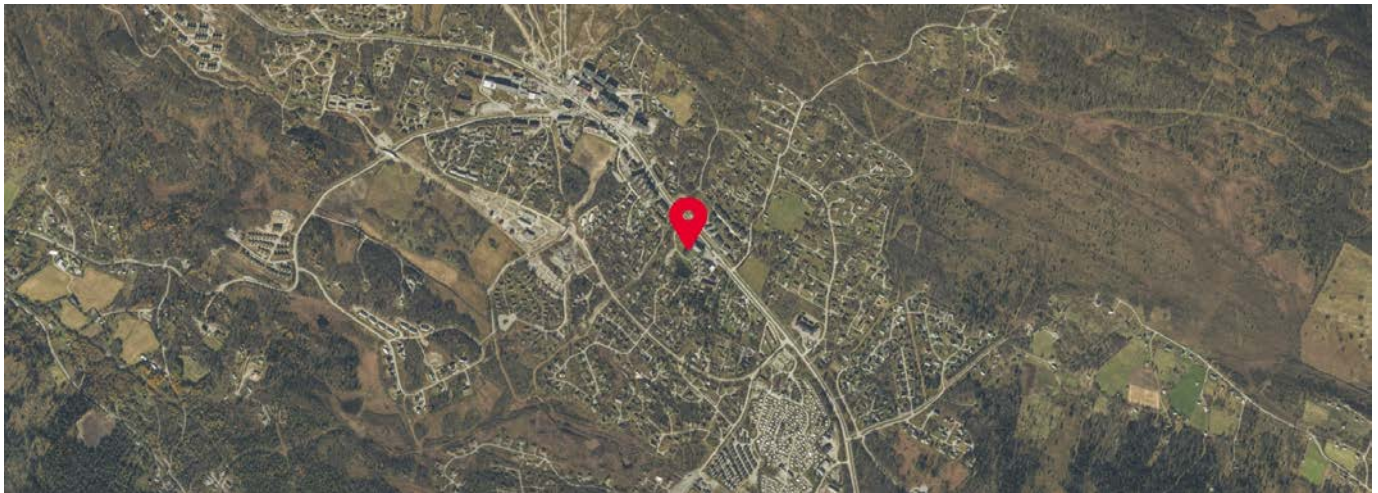
Olabilbane	12 min
Joanne's Spa	12 min
Beitostølen Sommerpark	14 min
Beitostølen skistadion	14 min

Sport

Stølslia balløkke	9 min
Ballspill	0.8 km
BHS	21 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett	1.9 km
Feel24 Beitostølen	4 min
Puls Beitostølen Resort	11 min

Dagligvare

Coop Extra Beitostølen	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Spar Beitostølen	9 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Ingrid Skrindsrud

Telefon: 901 25 967
E-post: ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre