

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 4 850 000,-

Omkostn.: Kr 122 600,-

Total ink omk.: Kr 4 972 600,-

Selger: Tor Fossler

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1970

BRA-i/BRA Total 69/78 kvm

Tomtstr.: 534.8 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 163

Oppdragsnr.: 1201250102

Lys og luftig hytte m/unik utsikt i fjellparadiset Garli-Porten til Jotunheimen.

Denne vakre eiendommen ligger i storslått natur på Garli, selve porten til Valdresflya og Jotunheimen. Den ligger i et stille og fredelig område, omgitt av spredt hyttebebyggelse, urørt natur og fantastiske turmuligheter. I dette naturskjønne området er det meget sjelden eiendommer for salg!

Med sin solrike beliggenhet, nydelige utsikt og fantastiske turterreng i umiddelbar nærhet, er dette en eiendom av de sjeldne! Den ligger nær urørt natur med flotte muligheter for friluftsliv, jakt og fiske, og samtidig kun 3 km fra Beitostølen med alt fjellandsbyen har å tilby.

BRA er 69 m², men inkluderer ikke arealet på de tre soverommene grunnet lav takhøyde. Gulvarealet tilsvarer 98 m². Hytta ble påkostet i 2004 og har stor terrasse og eiertomt med god plass.

Vi ønsker velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	54
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	87
Informasjon fra kommunen	93
Informasjon om el-anlegg	126
Energiattest	127
Bekreftelse på formuesverdi	128
Grunnbok og tinglyst dagbok	129
Nabolagsprofil	132
Andre vedlegg	134
Budskjema	140

Om Nørre Grønekinnvn. 11

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 43 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, stue, kjøkken med spisestue, bad og tre soverom. (ikke godkjent for varig opphold. Se mer informasjon under pkt om ferdigattest)

BRA-e: 9 kvm Tre boder, hvorav to utvendige og en i tilbygg.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm Terrasse.

Ikke målbare arealer

20 m²: 2. stk soverom + deler av tilbygget soverom/bad, tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m. Dette arealet er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.

- Utvendig boder er definert som eksternt bruksareal.

- 2. stk soverom + deler av tilbygget soverom/bad, tilfredsstiller ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m. Dette arealet er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

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

534.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Åpen og solrik naturtomt beliggende i lett hellende terreng. Tomta har Eiendommen har opparbeidet plenareal og en romslig, hellelagt uteplass. Tomta er inngjerdet.

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 grensene grønne - middels nøyaktige.

Beliggenhet

Denne vakre eiendommen ligger i storslått natur på Garli, selve porten til Valdresflya og

Jotunheimen. Den ligger i et stille og fredelig område, omgitt av spredt hyttebebyggelse, urørt natur og fantastiske turmuligheter. I dette naturskjønne området er det meget sjelden eiendommer for salg!

Med hytte i Nørre Grønekinnvegen 11 har meget gode solforhold året rundt. Hytta ligger åpent og fritt ca. 1.050 moh med nydelig utsikt til vakre fjellområder og fjelltopper med bl.a. Slettefjell, Belgnosi, Mugnetind, Bitihorn, Grønnsennknippa og Beitotjern.

Hytta er et fantastisk utgangspunkt for turer sommer som vinter. Her kan en gå rett ut i vakker natur og følge stier eller skiløyper til fine turmål. Bitihorn, Bygdin med flere mindre topper, eller kanskje turer til Beitostølen og Beito kan anbefales. Det går en skiløype ca. 150 m fra eiendommen og denne henger sammen med et fantastisk løypenett, hvor en kan velge å gå opp i åpent fjellterreng eller trekke litt ned i lun bjørkeskog. Mulighetene er mange!

På solrike sommerdager er det koselig å ta den lille sykkelturen opp til Bitibua for å kjøpe en deilig svele, eller kanskje litt geitost. En mer krevende sykkelstur er det opp på Valdresflya til Valdresflyé kafé, men en kan også velge lettere terreng ned til Beitostølen hvor det er mange fine, tilrettelagte sykkelløyper, eller kanskje sykle videre til Beito og Slettefjell.

Alle som liker å plukke bær, kan glede seg til sensommeren kommer, for her er det både blåbær og tyttebær. Det er også flere multemyrer nær eiendommen, så her kan en være heldig å finne multer til juledesserten. Eiendommen er også 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 beliggende mellom 850 og 1.500 m.o.h. I tillegg selges det jaktkort for småviltjakt i Statsallmenningen.

Med sin fine beliggenhet i porten av Jotunheimen er dette et utmerket utgangspunkt for alle som er glade i toppturer, klatring og randonee. Jotunheimen, som er en av Norges vakreste nasjonalparker, har hele 255 av Norges 377 2.000-meters topper. Her kan du besøke bl.a. Besshøe, Rasletinden, Galdeberget, Knutsholstind, Høgdebrotet og Svartdalspiggen. Fine turopplevelser kan en også få på turer som Bitihorn, Mugnetind, Knutshø, Torfinnstindene og ikke minst Besseggen, som heller ikke ligger så langt unna. Hytta er også et fint utgangspunkt for turer i Gudbrandsdalen, og om en vil over til Hallingdal eller Vestlandet.

Nørre Grønekinnvegen 11 ligger ca. 3 km fra Beitostølen, åpent og fritt i vakker natur, men likevel så nær Beitostølen at det er enkelt å ta turen ned dit med bil, skulle eller på ski. Beitostølen er en familievennlig og trivelig fjellandsby med høyt aktivitetsnivå gjennom hele året. I sentrum finner en butikker, restauranter, ulike aktivitetstilbud, velværearlegg og swimout-basseng m.m. Beitostølen-området byr også på to

alpinanlegg; ett på Beitostølen og ett anlegg i Raudalen, noen kilometer fra Beitostølen. Anlegget på Beitostølen er svært familievennlig og ligger sydvendt til i sola. Skiområdet starter midt i Beitostølen sentrum og strekker seg opp til 1.100 m.o.h. Anlegget i Raudalen byr på mer utfordrende bakker og gode offpiste-muligheter. På Beitostølen er det en rekke arrangementer gjennom året bla. Beitosprinten, Fjellmaraton og festivaler som bl.a. Trollrock.

Vi gleder oss over å kunne ønske velkommen til idylliske Garli - ett eldorado for alle som er glade i å gå fjellturer i vakker natur!

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

Frittliggende hytte.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår i følge eier er 1970.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er foretatt påkostninger med nytt tilbygg med bl.a. kjøkken og bad i 2004.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene.

Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det bør/må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

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

Skeivheter i eksisterende hytte må sees i sammenheng med byggemetode og hvor fundamenter er satt rett på stedlige masser i terreng.
Det er registrert ekskrementer fra mus inne i fordelerskap på badet og det bør gjøres tiltak mot skadedyr.

Fritidsbolig

Byggeår: 1970. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.
Tilbygg: 2004. Tiltak med tilbygg iht. byggetillatelse
Standard: Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Taktekkingen er av pappshingel og med takrenner i tre med nedløp av kjetting.
Eksisterende hytte og tilbygg har yttervegger av bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1 og trevinduer med 2-lags isolerglass med koblet glass i ytre ramme.
Bygningen har hovedytterdør i tre ved entré og bod. Ut fra kjøkken er det terrassedør i tre. Ellers enkle labankdører i heltre til boder.

Terrasse ved hovedinngang oppført med trebjelkelag og terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon.
Terrasse ved tilbygg oppført med søylepunkt av betong og trebjelkelag/terrassebord av impregnerert materiale. Rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel med rausta himlinger.
Tilbygg har gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Bod tilbygg; Har gulv av heltre furubord. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert benkinnredning med hyller og skuffeseksjon.

Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom.

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Bygget har mursteinspipe, åpen peis og vedovn.
Bygningen har åpent gjennomluftet kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.
Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Verditakst

Kr 6 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Olsen og sønner
Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad ifm utbygging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? - Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Nytt

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

Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Arnfinn Vingdal
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tilbygg.

Pkt. 13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? - Ja. Ingen skader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? - Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Olsen og Sønner
Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon. Tor

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja.

Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2006. Firmanavn: Hære Elektriske
Beskrivelse av arbeidet: Installert nytt anlegg.

Pkt. 26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? - Ja. Tilbygg i 2006.

Er tiltaket godkjent av kommunen? - Ja. Nytt tilbygg.

Se også vedlagte egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, stue, kjøkken med spisestue, bad og tre soverom.

(Hytta har i dag tre rom som er innredet og benyttet som soverom. To av rommene, samt deler av et tilbygg med soverom/bad, tilfredsstillende ikke kravene til målbart bruksareal (BRA) ettersom romhøyden er under 1,90 meter. Arealet er derfor målt og innregnet som "areal med lav himlingshøyde" (ALH). Videre oppfyller ikke det ene soveromet kravet til dagslysflate, som tilsier at minst 10 % av bruksarealet skal ha vindusflate.

Dette innebærer at rommene ikke oppfyller dagens byggetekniske krav til varig oppholdsrom. For kjøper betyr det at rommene juridisk sett ikke kan betegnes som soverom etter gjeldende standard, selv om de er søkt, innredet og benyttet som dette. Kjøper må derfor ta høyde for at rommenes areal og bruksmuligheter kan avvike fra det som normalt forventes av godkjente soverom.)

Tre boder, hvorav to utvendige og en i tilbygg.

Terrasse.

Standard

Med sin åpne og solrike beliggenhet, nydelig utsikt og med et fantastisk turterreng i umiddelbar nærhet, er dette en eiendom av de sjeldne! Hytta ligger idyllisk til på Garli, selve starten av Valdresflya og Jotunheimen med urørt natur, og likevel kun 3 km fra Beitostølen med butikker, serveringssteder og ulike aktiviteter. Med sin lette tilgjengelighet og unike utgangspunkt for ulike aktiviteter er dette et flott sted å samle familie og venner til opplevelsrike dager på fjellet.

Hytta ligger på en solrik naturtomt med romslige uteplasser og fin plen for lek og moro. På den store, delvis overbygde terrassen kan familien samles til hyggelige stunder og gode måltider med nydelig utsikt utover fjellheimen. Terrassen har plass til flere sittegrupper, og en mindre, flyttbar utepeis som gir lun varme utover sene kveldstimer.

Inne i hytta er det en lys og luftig stue hvor den vakre beliggenheten er hensyntatt gjennom store, flotte vinduer. Her kan en sitte i sofaen og nyte utsikten til vakker natur, mens en kjenner varmen fra peisflammene i en stor, åpen peis. Den hvitmalte peisen er plassbygd, og fungerer som et eget, fint møbel i stua. Nær peisen er det vedovn som også gir lun og god varme.

En stilren dør med sidefelt, begge i glass, skiller stue og kjøkken. Dette gir rikelig med naturlig lys og en fin åpenhet mellom rommene, selv om døren skulle være lukket. På kjøkkenet er det en fantastisk bruk av vinduer slik at en virkelig kan nyte nærheten til naturen. Det er også terrassedør med glassfelt slik at en enkelt kan "flytte ut" om en ønsker det. Som i stua er det her mønet himling med flere spennende takvinkler.

På kjøkkenet er det sosialt og hyggelig med god plass til et større langbord. Det er også nyere, stilren kjøkkeninnredning med slette fronter av eikefinér, med unntak av to overskap som har glassdører. Med innredningen følger en praktisk kjøkkenøy, også denne med benkeplate av heltre. Innredningen har integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Det er montert kjøkkenventilator med omluft.

I hytta er det tre soverom, alle i god størrelse. På to av soverommene er det plassbygde familiekøyer, mens det tredje soverommet har frittstående dobbeltseng. Rommene har skråtak, noe som gir litt lavere takhøyde ved yttervegg.

(Hytta har i dag tre rom som er innredet og benyttet som soverom. To av rommene, samt deler av et tilbygg med soverom/bad, tilfredsstillende ikke kravene til målbar bruksareal (BRA) ettersom romhøyden er under 1,90 meter. Arealet er derfor målt og innregnet som "areal med lav himlingshøyde" (ALH). Videre oppfyller ikke det ene soverommet kravet til dagslysflate, som tilsier at minst 10 % av bruksarealet skal ha vindusflate.

Dette innebærer at rommene ikke oppfyller dagens byggetekniske krav til varig oppholdsrom. For kjøper betyr det at rommene juridisk sett ikke kan betegnes som soverom etter gjeldende standard, selv om de er søkt, innredet og benyttet som dette. Kjøper må derfor ta høyde for at rommenes areal og bruksmuligheter kan avvike fra det som normalt forventes av godkjente soverom.)

Hytta har et lyst bad med mørkt, flislagt gulv med varmekabler. Her er det servantskap av laminerte trefiberplater og heltrefronter, samt overskap med speil og belysning. På badet er det også toalett, frittstående dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

I hyttas romslige entré er det god plass til ytterjakker og sko.

Med hele tre boder er det her god lagringsplass til ved, redskap o.l. I den ene boden er deler av den gamle kjøkkeninnredningen satt inn, noe som gir en praktisk arbeidsbenk. Her er det også plass til en liten fryser. I de andre bodene er det fin plass til ski, sykler og ellers alt en måtte trenge for å kunne nyte både late og aktive dager i vakkert fjellterreng.

Vi ønsker velkommen til Garli og fantastiske muligheter for friluftsliv, jakt og fiske. Samtidig er det enkel tilgang på alt Beitostølen har å tilby!

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

Fritidsbolig

Utvendig

Taktekking,TG2

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Tilbygg har pappshingel fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak:

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

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner i tre med nedløp av kjetting.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:
- Takrenner har synlig rettningsavvik og stedvis manglende fall mot kjetting.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Skeivheter må sees i sammenheng med byggemetode. Se avvik/tiltak under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Veggkonstruksjon - Tilbygg,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg,TG2

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak:

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Yttertaket har nedbøyning.
- Skeivheter må sees i sammenheng med byggemetode. Se avvik grunnmur/fundamenter. Eier opplyser at yttertak er rettet opp noe i forbindelse med legging av pappshingel.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Takkonstruksjon fungerer med registrert nedbøyning, men bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da den ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav.

Vinduer,TG2

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer - Tilbygg,TG2

Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass med koblet glass i ytre ramme.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold

Dører,TG2

Bygningen har hovedytterdør i tre ved entré og bod. Ut fra kjøkken er det terrassedør i tre. Ellers enkle labankdører i heltre til boder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Registrert påbegynnende værslittasje utvendig på enkelte dører.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokale utbedringer/vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse ved hovedinngang oppført med trebjelkelag og terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 70 cm, som var ok ved byggeår.

Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17. Nivåforskjell målt til over 0,5 meter og derfor krav til rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Skeivheter registrert i bjelkelag og ufaglig løsning på fundamenter/søylepunkt.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Andre tiltak:
- Av sikkerhetsmessige årsaker bør rekkverkshøyde endres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Tilbygg,TG2

Terrasse oppført med søylepunkt av betong og trebjelkelag/terrassebord av impregnerert materiale. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Stedvis oppsprukket terrassebord.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel med rausta himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflatet på gulv har synlige sår, hakk og riper utover normal slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av trebjelkelag over kryperom. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i entré, ett soverom og i stue. Det er målt 32 mm høydeforskjell på gulv i midtre soverom og 15 mm i stue, over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 32 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis knirk og svikt i gulvbord.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokale tiltak. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker"

aktsomhetsgrad

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted,TG2

Bygget har mursteinspipe, åpen peis og vedovn. Vedovn er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak:

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Krypkjeller,TG2

Bygningen har åpent gjennomluftet kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Tiltak:

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene og himling har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv,TG3

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt flatt gulv rundt hjelpesluk og med 4 mm motfall ved midt på yttervegg.

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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tiltak:

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert mansjett (ukjent type) under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Avvik membran/tettesjikt registrert på vegger med våtsoner.

Tiltak:

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- 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.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppretting av fall til sluk kan rørgjennomføringer i gulv utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon,TG2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG3

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

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Se tiltak med kostnadsestimat, lagt under kontrollpunkt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken

Etasje > Kjøkken / spisestue

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater.

Det er slette fronter av laminerte eikefinér. Det er benkeplate av heltre med nedfelt

oppvaskkum av stål. Det er følgende integrerte hvitevarer: komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte sprekker i benkeplate ved oppvaskkum.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres lokal utbedring / vedlikehold.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

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

Stoppekran og vannmåler i skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er registrert ekskrementer fra skadedyr i fordelerskap.

Tiltak:

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Andre tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må gjøres tiltak mot skadedyr.

Elektrisk anlegg, TG2

Sikringsskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i bod.

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. - 2006

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? - Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? - Ukjent

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

kontrollen er over 5 år? - Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? - Nei

7.Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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:

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. Det bør forsøkes å innhente samsvarserklæring fra utførende elektro bedrift. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Eksisterende hytte har punktfundament/søylepunkt i terreng. Tilbygg har ringmur og støpt plate på mark oppført på utskiftede masser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av søylepunkt under eksisterende hytte.

Tiltak:

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. Se tiltak under grunnmur/fundamenter.

Grunnmur og fundamenter - Tilbygg,TG2

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Tiltak:

- Plastisolasjon må tildekkes.

Grunnmur og fundamenter, TG3

Hytta har punktfundament av lettklinkerblokker og noen søylepunkt i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

- Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser av fundamenter og lokal utbedring/stabilisering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges delvis møblert.

Følgende møbler medfølger:

- Soverom 3 Kommoder

- Stue: Hjørnesofa, 2 lenestoler med skammel, 2 salongbord, framskap, TV benk, TV apparat, kobberkjel, veggur.

- Kjøkken: Komfyr og stekeovn, spisebord og 6 stoler, gyngestol, kjøleskap

- Bad; Liten benk og hyllebank

- Boder: Teak bord og 4 stoler, gressklipper. Utstyr, redskap og verktøy. Etter avtale.

- Terrasse: Benk og 2 krakker, flyttbar ute peis, ute grill.

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

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

På eiendommen eller på felles parkering ved snuhammer.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 1639974

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Øystre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 01.09.2023. Sist feiing: 01.09.2023.

Anmerkning: Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift ombrannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.

Gjerde som er satt opp rundt eiendommen er ikke godkjent i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Deler av gjerdet er utenfor tomtegrensen og deler av gjerde på nedsiden av tomten berører også naboeiendommens grunn.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

Energi

Oppvarming

Ved og strøm.

Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 1.09.2023, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 6343 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

122 600 (Omkostninger totalt)

139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 989 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 992 300 (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,-. Forbruk kr. 396,-. Forbruk er oppgitt etter grunnlag på 12m² á kr. 33,-.

Avløp: Årlig abonnement kr. 3-064,-. Forbruk kr. 672,-. Forbruk er oppgitt etter grunnlag på 12m² á kr. 56,-.

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-.

Tilsyn-/feiegebyr pr år: kr. 457,-.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 6.345,-.

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

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 113.095,-

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.

Det 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», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg må man påberegne utgifter til:

Brøyting og vedlikehold av vei (Bestemmes av styre og varierer fra år til år. Se mer informasjon under pkt "vei, vann og avløp")

Frivillig løypeavgift. Vi oppfordrer alle til å betale løypeavgift for å sikre gode, oppkjørte

skiløyper i området.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 163 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:

3453/3/163:

11.11.1981 - Dokumentnr: 4892 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1966 - Dokumentnr: 592 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3453 Gnr:3 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 313322 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0544 Gnr:3 Bnr:163

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Det foreligger byggesøknad.

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

Generell informasjon fra kommunen:

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

ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til."

-

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Byggetegninger fremvist av eier.

Hytta har i dag tre rom som er innredet og benyttet som soverom. To av rommene, samt deler av et tilbygg med soverom/bad, tilfredsstill ikke kravene til målbart bruksareal (BRA) ettersom romhøyden er under 1,90 meter. Arealet er derfor målt og innregnet som "areal med lav himlingshøyde" (ALH). Videre oppfyller ikke det ene soveromet kravet til dagslysflate, som tilsier at minst 10 % av bruksarealet skal ha vindusflate. Soverom idag: Dagslysflate minimum 10% av bruksarealet av rommet, er ikke tilfredsstillt.

Dette innebærer at rommene ikke oppfyller dagens byggtekniske krav til varig oppholdsrom. For kjøper betyr det at rommene juridisk sett ikke kan betegnes som soverom etter gjeldende standard, selv om de er søkt, innredet og benyttet som dette. Kjøper må derfor ta høyde for at rommenes areal og bruksmuligheter kan avvike fra det som normalt forventes av godkjente soverom.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Helårsvei. Felles privat grusveg med felles parkering ved snuhammer, eller på eiendommen.

Hyttefeltet har et eget veilag med eget styre. Dette håndterer drift og bøyting av vei. Kostander knyttet til dette vil variere.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Hyttefeltet har også et privat styre som administrerer dette. Pr nå er det ingen faste årlige utgifter, utgiftene fastlegges av årsmøtet og ved behov for vedlikehold på anlegget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innunder:

Kommuneplaner under arbeid

Id: 202102

Navn: Arealdelen til kommuneplanen

Status: Planforslag
Plantype: Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner
Id: 0544201103
Navn: Kommunedelplan for Beitostølsområdet
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 25.08.2011
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/5/KDP-Beitostolsomradet.pdf>

Reguleringsplaner
Id: B45
Navn: Stakkstølie Nord
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.06.2000
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/83/B45.pdf>

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk: kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: 202501
Navn: Områderegulering for stig og løyper i Beitostølsområdet
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Områderegulering

Kopi av reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.
Kopi av kommuneplan kan fås ved henvendelse til megler.

Kommunens områdeanalyse viser følgende:

- Eiendommen ligger i område høstvinterbeite 1 og vårbeite II for Reinsdrift
- Eiendommen ligger i Reinkonsesjonsområde
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft Øyangen, Lomen Kraftverk
- Eiendommen ligger i verneskog mot fjell

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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.

Meglens vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.838,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 20.900,-, visning per stk. kr. 2.990,-, samt provisjon 1,0 % 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 bistå 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

23.02.2026











Velkommen inn!



























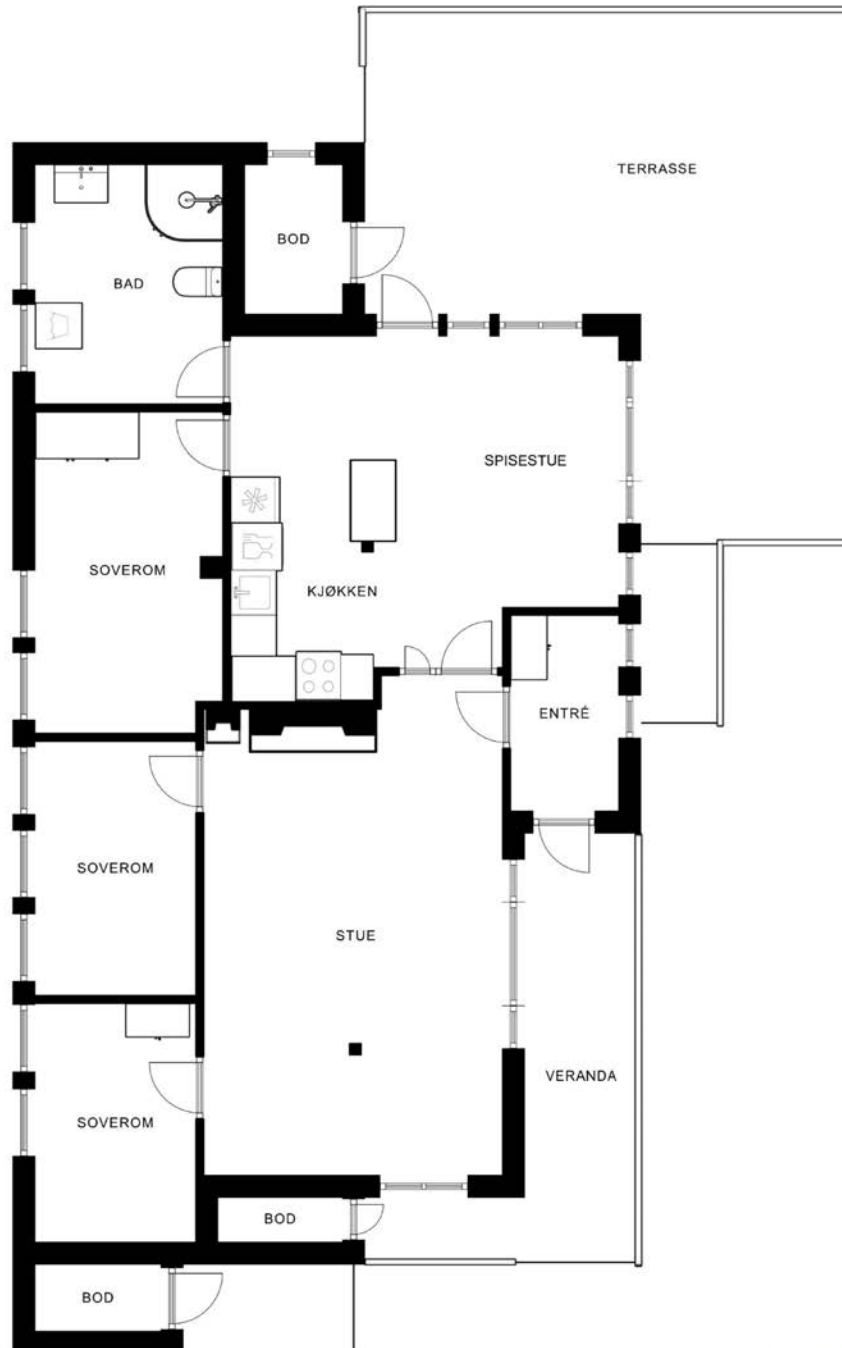
**Nydelig turterreng
- Selgers foto -**







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.



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nørre Grønekinnvegen 11, 2953 BEITOSTØLEN
 ØYSTRE SLIDRE kommune
 gnr. 3, bnr. 163

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 21462-1334

Referansenummer: TB4725

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025305



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Garli, ved Beitostølen i Øystre Slidre kommune.
Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte, med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår i følge eier er 1970.

Fritidsboligen er oppført med alt på en flate, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.
Det er foretatt påkostninger med nytt tilbygg med b.la. kjøkken og bad i 2004.

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

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden opprinnelig hytte ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkel på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.
Skeivheter i eksisterende hytte må sees i sammenheng med byggemetode og hvor fundamenter er satt rett på stedlige masser i terreng.
Det er registrert ekskrementer fra mus inne i fordelerskap på badet og det bør gjøres tiltak mot skadedyr.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltak med sperrekonstruksjon av tre. Taktekingen er av pappshingel og med takrenner i tre med nedløp av kjetting.
Eksisterende hytte og tilbygg har yttervegger av bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1 og trevinduer med 2-lags isolerglass med koblet glass i ytre ramme.
Bygningen har hovedytterdør i tre ved entré og bod. Ut fra kjøkken er det terrassedør i tre. Ellers enkle labankdører i heltre til boder.

Terrasse ved hovedinngang oppført med trebjelkelag og terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon.
Terrasse ved tilbygg oppført med søylepunkt av betong og trebjelkelag/terrassebord av impregnert materiale. Rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel med rausta himlinger.
Tilbygg har gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Bod tilbygg; Har gulv av heltre furubord. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert benkinnredning med hyller og skuffeseksjon.

Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom.

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Bygget har mursteinspipe, åpen peis og vedovn.
Bygningen har åpent gjennomluftet kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.
Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Veggene og himling har trepanel.
Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler.
Rommet har benkinnredning av laminerte trefiberplater og heltrefronter, og med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er slette fronter av laminerte eikefinér.
Det er benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum av stål. Det er følgende integrerte hvitevarer: komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator med omluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran og vannmåler i skapet.
Det er avløpsrør av plast.
Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringssskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i bod.
Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eksisterende hytte har punktfundament/søylepunkt i terreng.
Tilbygg har ringmur og støpt plate på mark oppført på utskiftede masser.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og noe skrånende naturtomt.
Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann/avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

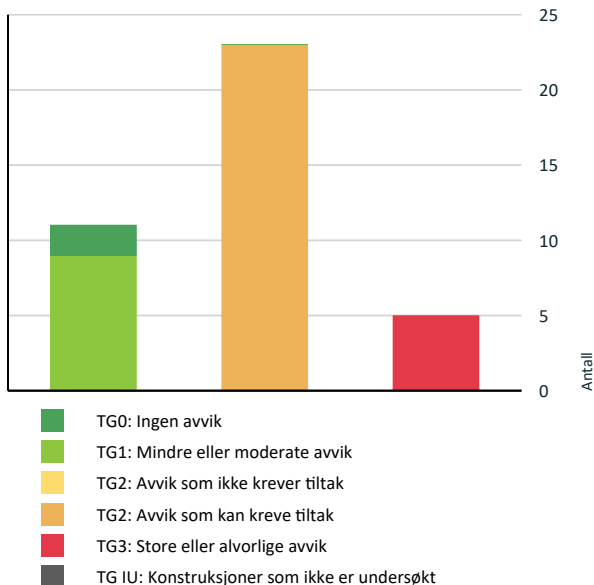
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Byggetegninger fremvist av eier.

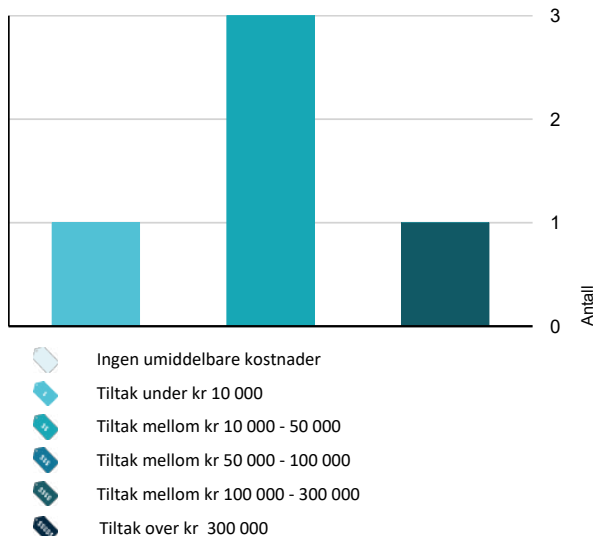
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 3/163 i Øystre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med eier og gjennomgang av dokumentasjon. 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). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt. Kommunale opplysninger er ikke undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - Tilbygg	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Tilbygg	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Tilbygg	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken / spisestue > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Tiltak med tilbygg iht. byggetillatelse
------	---------	---



Pappshingel med synlig værslitasje/mose.

⚠ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i tre med nedløp av kjetting.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Takrenner har synlig rettningsavvik og stedvis manglende fall mot kjetting.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

UTVENDIG

⚠ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra takfot i stige. Tilbygg har pappshingel fra 2004.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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



Synlig avvik på takrenne

⚠ TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Skeivheter må sees i sammenheng med byggemetode. Se avvik/tiltak under kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

1 TG 2 Veggkonstruksjon - Tilbygg

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Yttertaket har nedbøying.

Skeivheter må sees i sammenheng med byggemetode. Se avvik grunnmur/fundamenter. Eier opplyser at yttertak er rettet opp noe i forbindelse med legging av pappshingel.

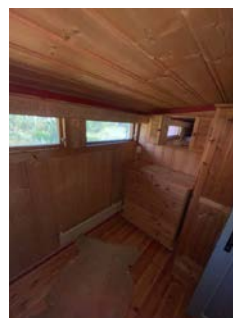
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Takkonstruksjon fungerer med registrert nedbøying, men bør holdes under oppsikt vinterstid mtp. snølast, da den ikke er dimensjonert iht. dagens snølastkrav.



Synlige nedbøyinger i takkonstruksjon og bærekonstruksjon innvendig.



Synlige nedbøyinger i takkonstruksjon



Synlige nedbøyinger i takkonstruksjon



Begrenset ventilering

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

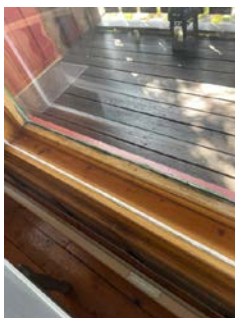
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Sprekk i glass



Tegn på innvendig kondensering.

TG 2 Vinduer - Tilbygg

Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass med koblet glass i ytre ramme.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre ved entré og bod. Ut fra kjøkken er det terrassedør i tre. Ellers enkle labankdører i heltre til boder.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert påbegynnende værslittasje utvendig på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedringer/vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved hovedinngang oppført med trebjelkelag og terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 70 cm, som var ok ved byggeår. Høyden avviker mot dagens krav av 100 cm - jmf. Tek 17. Nivåforskjell målt til over 0,5 meter og derfor krav til rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Skevheter registrert i bjelkelag og ufaglig løsning på fundamenter/søylepunkt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Andre tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker bør rekkverkshøyde endres.



Oppsprukket trevirke.



Loddavvik på søylepunkt

Tilstandsrapport



Ufaglig søylepunkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Tilbygg

Terrasse oppført med søylepunkt av betong og trebjelkelag/terrassebord av impregneret materiale. Rekkverk i trekonstruksjon.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis oppsprukket terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furubord. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel med rausta himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatet på gulv har synlige sår, hakk og riper utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

! TG 1 Overflater - Tilbygg

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Bod tilbygg; Har gulv av heltre furubord. Vegger og himling kledd med trepanel. Det er montert benkinnredning med hyller og skuffeseksjon.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - Tilbygg

Etasjeskiller er av trebjelkelag. .

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken/spisestue.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 8 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over kryperom.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i entré, ett soverom og i stue.

Det er målt 32 mm høydeforskjell på gulv i midtre soverom og 15 mm i stue, over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 32 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis knirk og svikt i gulvbord.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og lokale tiltak. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe, åpen peis og vedovn. Vedovn er av nyere dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har åpent gjennomluftet kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.



Provisoriske og skeive fundamenter



Provisoriske og skeive fundamenter

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Innvendige dører - Tilbygg

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er oppført i 2004 og teknisk forskrift fra 1997, rev 03, er lagt til grunn ved vurderingen.

Det foreligger noen fakturaer på tekniske fag. Tettesjikt og type membran er ikke dokumentert.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Bad i tilbygg

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himling har trepanel.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via varmekabler. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Det er målt flatt gulv rundt hjelpesluk og med 4 mm motfall ved midt på yttervegg.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert mansjett (ukjent type) under klemring.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Avvik membran/tettesjikt registrert på vegger med våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- 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.
- Andre tiltak:

I forbindelse med oppretting av fall til sluk kan rørgjennomføringer i gulv utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under dusj



Hjelpesluk



Ufaglig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.



Ufaglig tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkinnredning av laminerte trefiberplater og heltrefronter, og med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se tiltak med kostnadsestimat, lagt under kontrollpunkt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er slette fronter av laminerte eikefinér. Det er benkeplate av heltre med nedfelt oppvaskkum av stål. Det er følgende integrerte hvitevarer: komfyr, koketopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte sprekker i benkeplate ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring / vedlikehold.

ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

! TG 1 Avtrekk

kjøkkenventilator med omluft. Eier opplyser at kjøkkenventilator har kullfilter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på bad. Stoppekran og vannmåler i skapet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

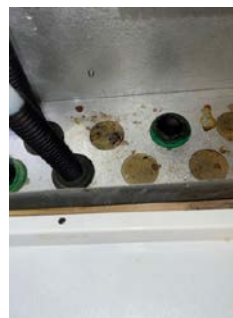
- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er registrert ekskrementer fra skadedyr i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

- Andre tiltak:
 - Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må gjøres tiltak mot skadedyr.



Ekskrementer fra mus i fordelerskap



Manglende tettemuffer



Manglende kursoversikt i skap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

! TG 1 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegg.

! TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 2 Elektrisk anlegg

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

Sikringskap med sikringer av jordfeilautomater og kursoversikt i skap. Skapet er plassert i bod.

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.
2006
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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? Sjekk 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 sikringskap

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

Jeg har ikke registrert avvik på el-anlegg. Det bør forsøkes å innhente samsvarserklæring fra utførende elektro bedrift. 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 bygningsakkyndig 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

TE 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget

1. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Eksisterende hytte har punktfundament/søylepunkt i terreng. Tilbygg har ringmur og støpt plate på mark oppført på utskiftede masser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av søylepunkt under eksisterende hytte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Se tiltak under grunnmur/fundamenter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plastisolasjon må tildekkes.



Synlig ringmurselementer av plastisolasjon.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytta har punktfundament av lettklinkerblokker og noen søylepunkt i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser av fundamenter og lokal utbedring/stabilisering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig avvik på fundament under eksisterende hytte

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og noe skrånende naturtomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann/avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/69 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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 6 300 000

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

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Røyskattvegen 16 ,2953 BEITOSTØLEN 143 m ² 2004 4 sov	21-08-2022	9 000 000	9 400 000		9 400 000	65 734
2 Garlislette 8 ,2953 BEITOSTØLEN 131 m ² 2005 4 sov	11-10-2022	8 500 000	7 600 000		7 600 000	58 015
3 Rabbevegen 21 ,2953 BEITOSTØLEN 66 m ² 1960 2 sov	13-03-2024	3 890 000	3 100 000		3 100 000	46 970
4 Garlivegen 8 ,2953 BEITOSTØLEN 118 m ² 2005 5 sov	30-03-2016	4 500 000	4 600 000		4 600 000	38 983

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	15 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	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 tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	4 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

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

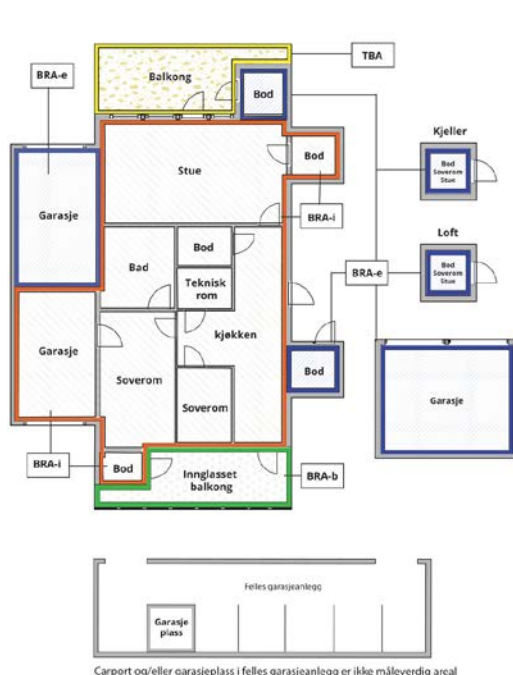
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	69	9		78	43	20	98
SUM	69	9			43	20	98
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Stue, Kjøkken / spisestue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Bod utvendig i tilbygg, Bod 2 utvendig, Bod 3 utvendig	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet. Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Utvendig boder er definert som eksternt bruksareal.
- 2. stk soverom + deler av tilbygget soverom/bad, tilfredsstillende ikke kravene til målbart bruttoareal (BRA) da romhøyde er <1,9 m. Dette arealet er medregnet i Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger fremvist av eier.

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: Soverom: Dagslysflate minimum 10% av bruksarealet av rommet, er ikke tilfredsstillende.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	69	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Tor Fosser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	163		0	534.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nørre Grønekinnvegen 11

Hjemmelshaver

Fosser Tor 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Garli, ved Beitostølen i Øystre Slidre kommune. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og vid utsikt utover bla. Bitihorn, Slettefjell med flere. I området er det fine turmuligheter sommer som vinter. Det er oppkjørte skiløyper tilkoblet et stort løypenett, alpanlegg på Beitostølen, og avstand til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter er ca. 2,5 km.

Adkomstvei

Adkomst via privat felles grusveg og med felles parkering ved snuhammer, eller på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i lett skrånende til kupert høyfjellsterreg med fjellskog. Eiendommen har opparbeidet plen og gjerde.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita.	01.08.2025	Matrikelopplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Offentlige planer	19.10.2015	REGULERINGSFØRESEGNER – "STAKKSTØLIE NORD"- B 45 Vedteke i formannskapet i sak 51/15 den 10.09.2015	Ikke gjennomgått	5	Nei
Tegninger	17.11.2004	Innhentet	Gjennomgått	6	Ja
Kommunale opplysninger og egenerklæring via megler.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	11.09.2025	

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 befaringsstidspunktet 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](#)

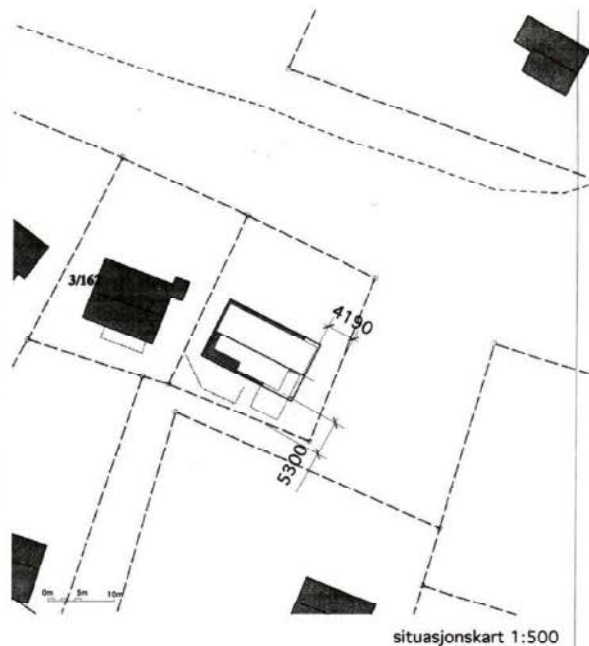
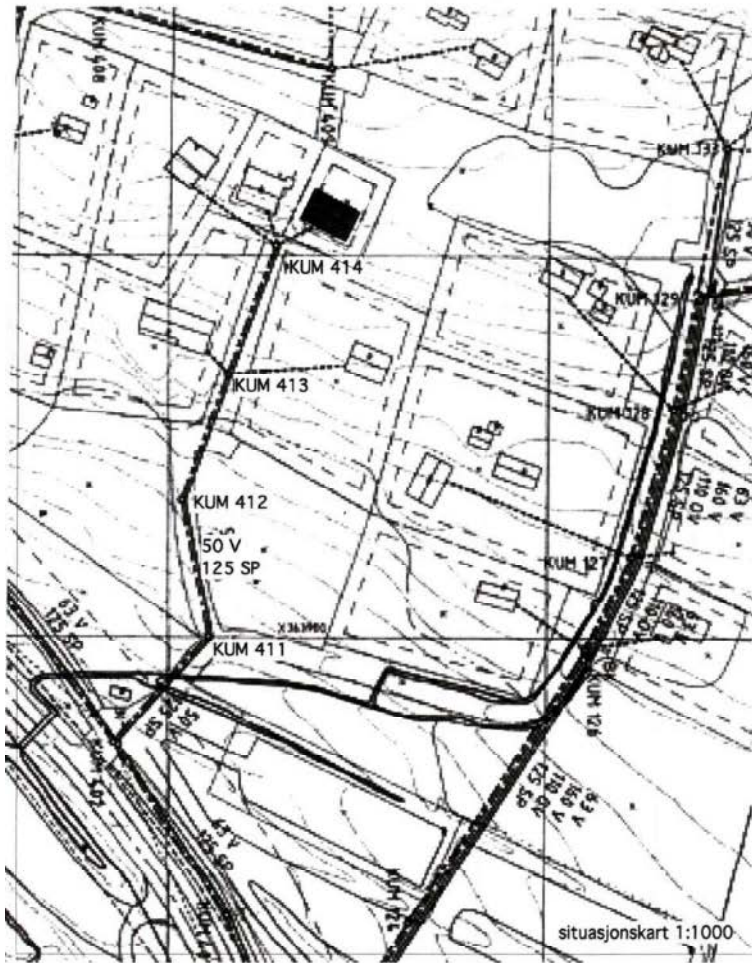
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON


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/TB4725>

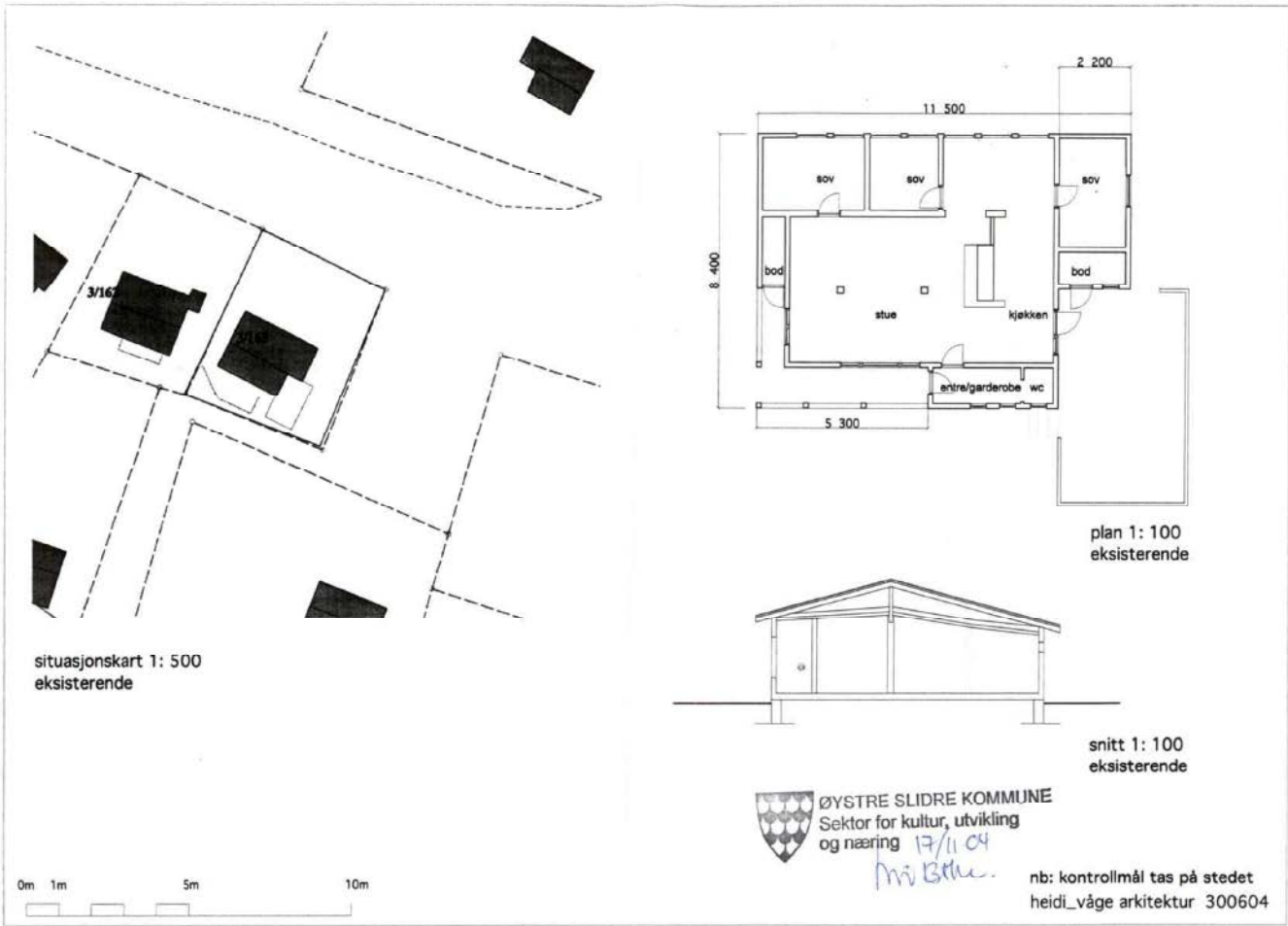
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




 ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
 Sektor for kultur, utvikling
 og næring
A/11.04
hivBtu

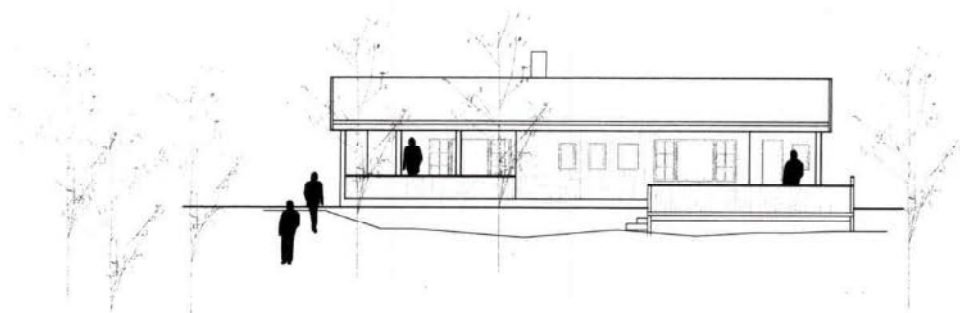
heidi_våge arkitektur 300604



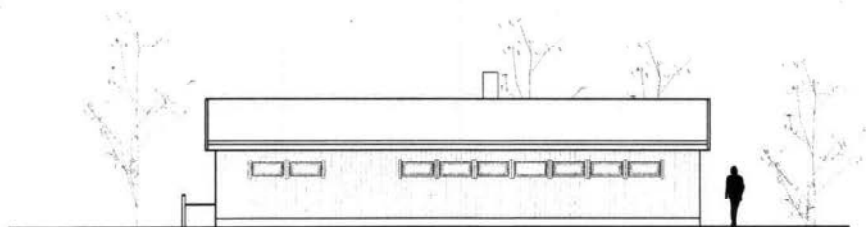
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
 Sektor for kultur, utvikling
 og næring 17/11 04

M. B. G. M.

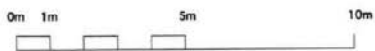
nb: kontrollmål tas på stedet
 heidi_våge arkitektur 300604



fasade sør 1:100



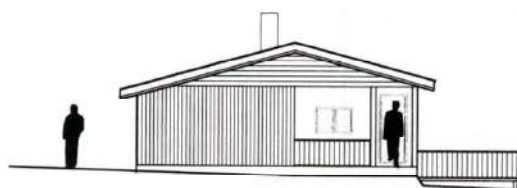
fasade nord 1:100



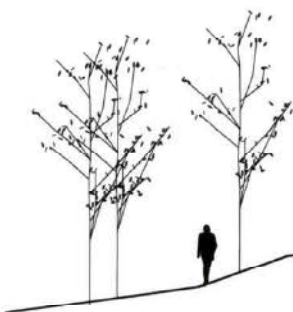
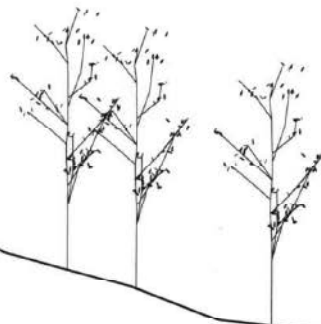
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling
og næring

17/11/04 *hvb*

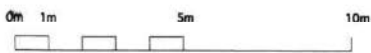
nb: kontrollmål tas på stedet
heidi_våge arkitektur 300604



fasade vest
1:100

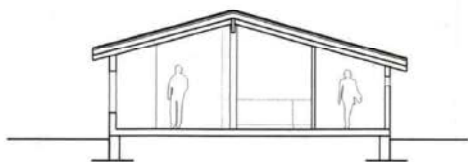


fasade øst
1:100



ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling
og næring
17/11/04 *hivst m*

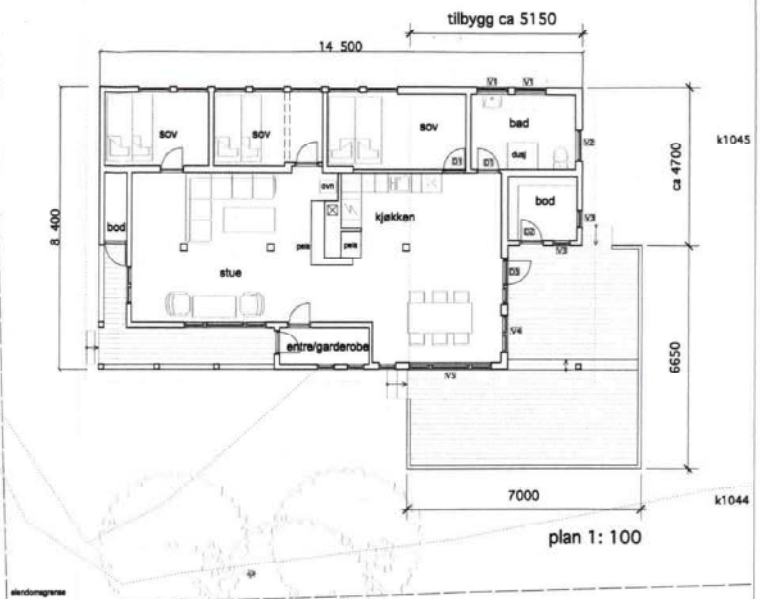
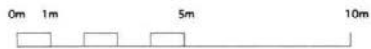
nb: kontrollmål tas på stedet
heidi_våge arkitektur 300604



snitt tilbygg
1: 100



snitt eksisterende
1: 100



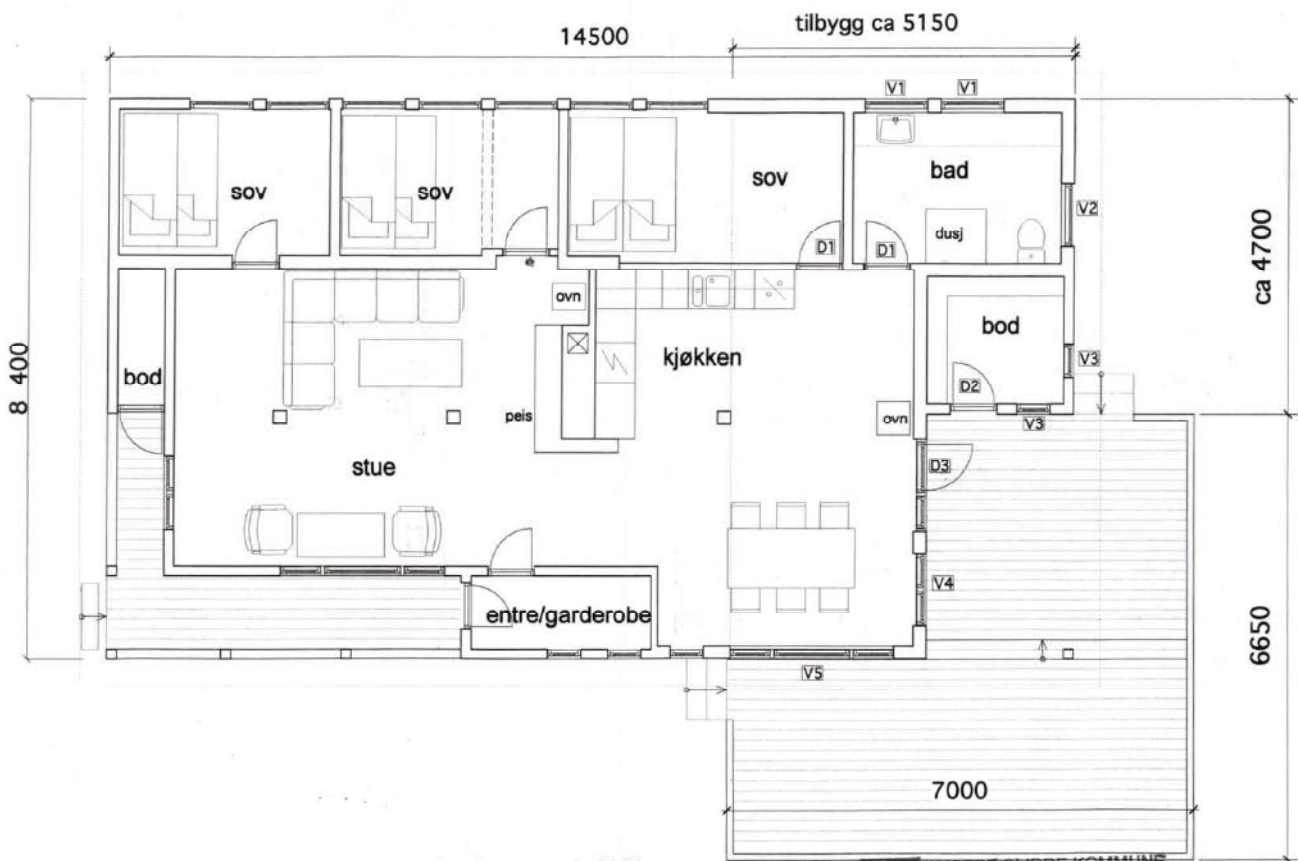
plan 1: 100




ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling
og næring

17/11/01 M. B. T. A.

nb: kontrollmål tas på stedet
heidi_våge arkitektur 160604




ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
 Sektor for kultur, utvikling
 og næring 17/11/14
 mbBtm



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

Tor Fosser

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1984
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nørre Grønekinnvegen 11

2953 Beitostølen

3453-3/163/0/0



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Olsen og sønner

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad ifm utbygging.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt

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

♦ **Ja**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Arnfinn Vingdal

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tilbygg.

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Ingen skader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Olsen og Sønner

Beskrivelse av arbeidet: Ny installasjon. Tor

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Hære Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Installert nytt anlegg.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygg i 2006.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Nytt tilbygg.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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.

41. 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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	JOHNSBU	Beregnet areal	534.8
Etablert dato	14.02.1966	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	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 oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	3/163
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	14.02.1966			3/18, 3/163
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6792594.12	492940.37	0	Ja	534.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FOSSER TOR F030542*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Olav Nygards veg 216A 0688 0688 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: **Nørre Grønekinnvegen 11**

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	158192330		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	158192330	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.04.2005

1: Bygning 158192330: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	111
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	111
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	120
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.11.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nørre Grønekinnvegen 11	H0101	3/163	111	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	111	111	0	0	0

2: Bygningsendring 158192330-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.04.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.11.2004	24.11.2004
Igangsettingstillatelse	16.11.2004	24.11.2004
Tatt i bruk	15.04.2005	24.11.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/163	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	33	33	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



Eiendomskart for eiendom 3453 - 3/163//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	534,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6792594,12	Øst	492940,37

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6792608,52	492935,97	13 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	26,38	
2	6792599,56	492953,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,10	
3	6792576,43	492944,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,01	
4	6792584,75	492924,54	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,58	



Grunnkart



Øystre Slidre kommune

Eigedom: 3/163
Adresse: Nørre Grønekinnvegen 11
Dato: 01.08.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigdomsgr. utan nøyaktigheit	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025
N 6792500

Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 01.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nørre Grønekinnvegen 11, 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
Ikrafttredelse	25.08.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/5/KDP%20Beitostolsområdet.pdf

Delarealer	Delareal 535 m ² KPHensynsonenavn VA KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 535 m ² KPHensynsonenavn Hytte KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B45
Navn	Stakkstølie Nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2000
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/83/B45.pdf
Delarealer	Delareal 535 m ² Formål Fritidsbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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





Reguleringsplan for "B45 Stakkstølie nord"

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE







TEIKNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL


1. BYGGEOMRÅDAR (PBL §25 1. ledd nr.1)

-  Nye hytter/Fritidsbustader
-  Eksisterande hytter/fritidsbustader

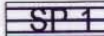


3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDAR (PBL §25 1.ledd nr.3)

-  Køyreveg (Køyrebane)
-  Køyreveg (Skulder, grøft,skråning)
-  Gang- og sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Bussholdeplass







4. OFFENTLEGE FRIMRÅDAR (PBL §25 1.ledd nr.4)

-  Turveg/skiløype









6. SPESIALOMRÅDAR (PBL §25 1.ledd nr.6)

-  Frisiktsone i vegkryss
-  Parkbelte i parkeringsområde
-  Privat veg

7. FELLESOMRÅDAR (PBL §25 1.ledd nr.7)

-  Felles tilkomstveg (Køyrebane)
-  Felles tilkomstveg (Skulder, grøft,skråning)
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkering
-  Felles garasjer
-  Felles grøntområde

STREKSMBOLER M.M

-  Plana sin avgrensning
-  Grense for reguleringsformål
-  Byggegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterline i veg
-  Eideomsgrense som verte oppheva
-  Eksisterande bygg som inngår i planen
-  Turveg/skiløype



0 20 40 60 80 Meter

Ekvidistanse 1m

Målestokk 1:2000

Planen er fremma av:

Norske Fjellhytter AS
2960 RØN I VALDRES
og

Hamar Hytteforum AS
2381 BRUMUNDDAL

Planen er utarbeidd av:

MJ Arkitekt- og Ingeniørkontor AS
Ark. Dag R. Magnussen / Ing. Bjørn E. Bondlid
2870 DOKKA
og

Sivilark. Geir Østerheim
2390 MOELV

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Planen varsla igangsatt	Fleire etapper, seinast	dato: 21.01.2000	sign: DRM
Behandling i planutvalet etter PBL §30 1.ledd	sak: 0184/99	dato: 11.11.1999	sign: DRM
Behandling i planutvalet for offentlig ettersyn	sak: 0020/00	dato: 10.02.2000	sign: DRM
Offentleg ettersyn 1. gong	fra dato: 22.02.2000	til dato: 25.03.2000	sign: DRM
Behandling i planutvalet etter offentlig ettersyn	sak: 0078/00	dato: 11.05.2000	sign: DRM
Offentleg ettersyn 2. gong	fra dato:	til dato:	sign:
Behandling i planutvalet etter nytt ettersyn	sak:	dato:	sign:
Eigengodkjent i kommunestyret	sak: 00/0087	dato: 22.06.2000	sign: DRM/BEB

I medhald av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 har kommunestyret i Øystre Slidre vedtatt reguleringsplanen for byggeområde Stakkstølie Nord





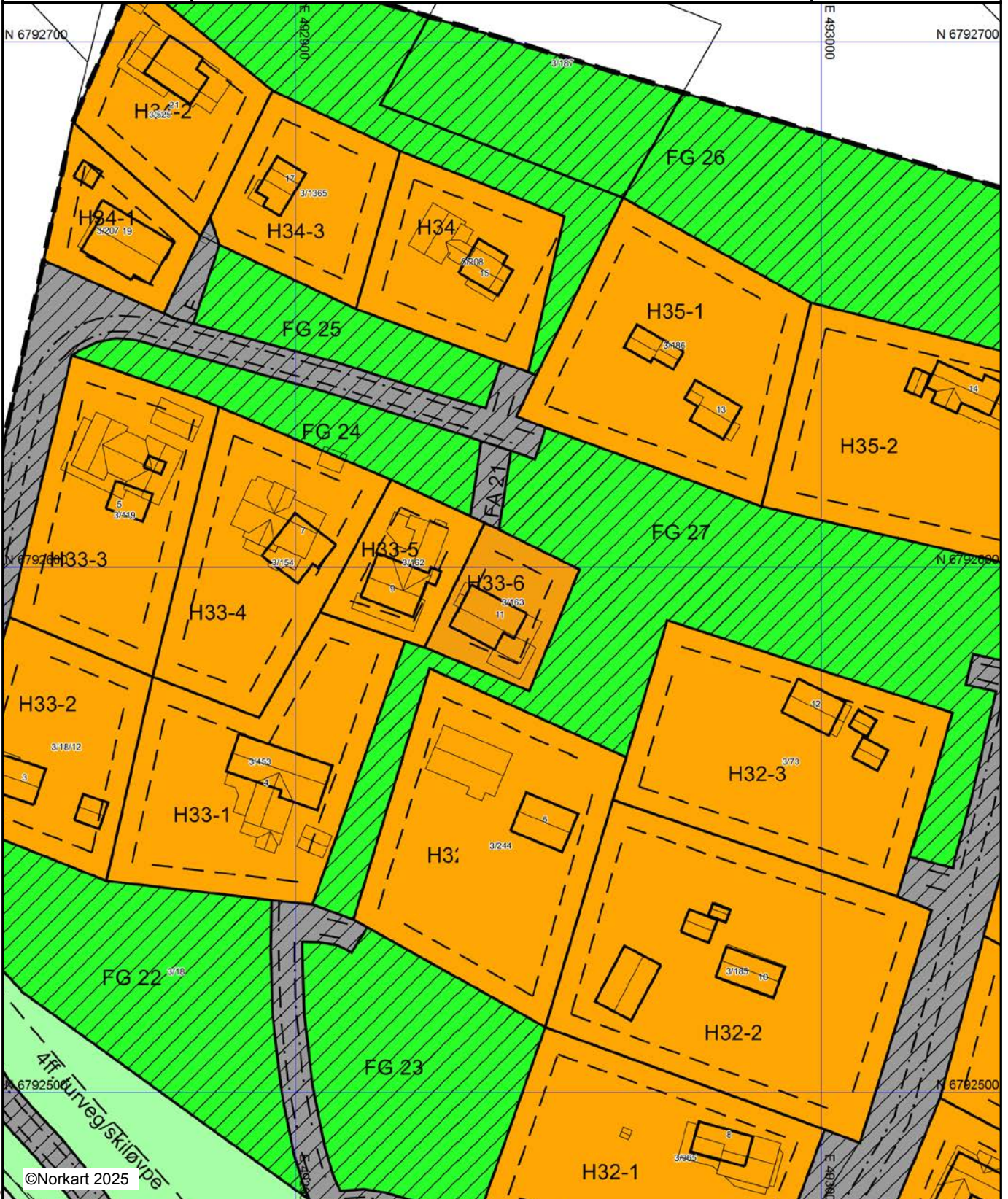
Reguleringsplankart













Eigedom: 3/163
Adresse: Nørre Grønekinnvegen 11
Dato: 01.08.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)
	Område for fritidsbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1. ledd nr
	Skiløype
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1. lec
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. ledd
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	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
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Reguleringsplanforslag



Eigedom: 3/163
Adresse: Nørre Grønekinnvegen 11
Dato: 01.08.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

| **Abc** | Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

- - - - - Planens begrensning



Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 3/163
Adresse: Nørre Grønekinnvegen 11
Dato: 01.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)
Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.
Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål
LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

\\ Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

\\ Støyzone - Gul sone iht. T-1442

\\ Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

\\ Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

— Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- - - Sikringsonegrense

- - - Støysonегrense

- - - Angitthensynsgrense

- - - Infrastrukturgrense

- - - Detaljeringgrense

- - - Byggegrense

- - - Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

■ Planområde

~ Grense for arealformål

~ Hovedveg - nåværende

~ Gang-/sykkelveg - nåværende

~ Gangveg - fremtidig

~ Turveg/turdrag - nåværende

Eiendom	3453 3/163		
Utskriftsdato	01.08.2025	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.

9 Berørte datasett

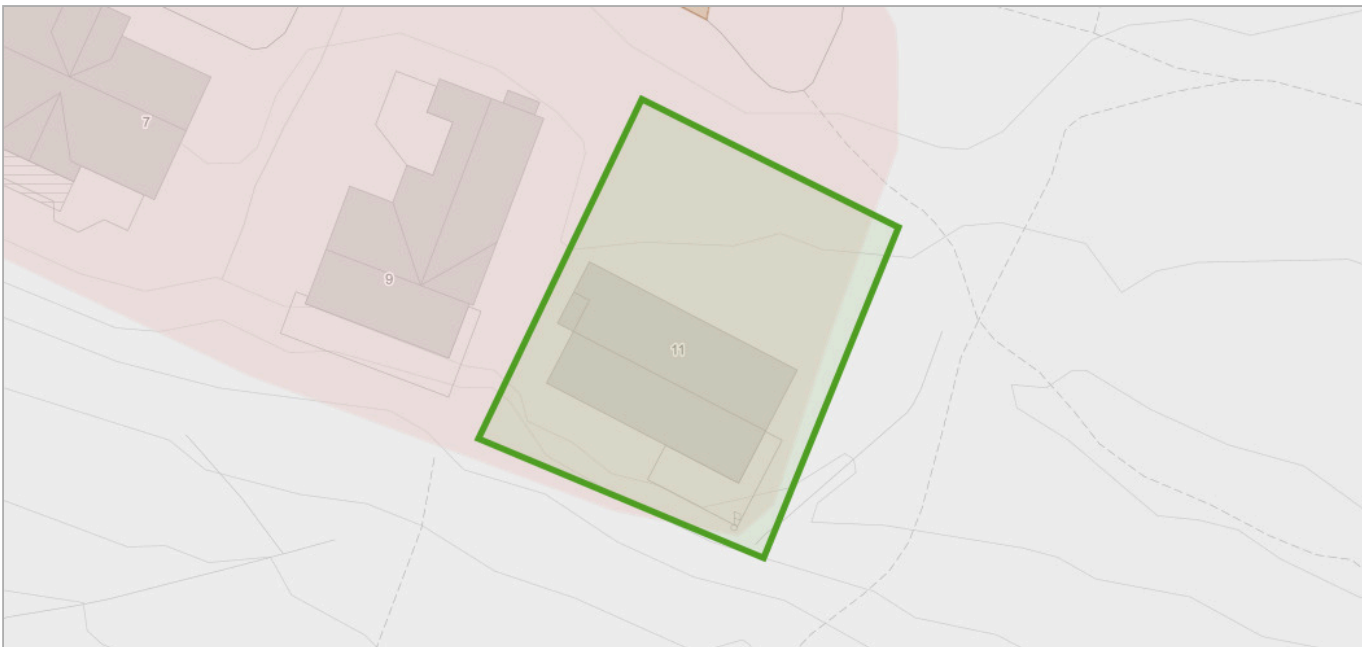
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Reindrift høst vinterbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidsbeite
- 📍 Vernskog
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Reindrift reinkonsesjonsområde
- 📍 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 📍 100-meter belte kyst
- 📍 Aktsomhetskart for snøskred
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybde data
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 FKB Tiltak
- 📍 FKB-bane
- 📍 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 - Lokalteter, 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)
- 📍 Radon
- 📍 Reindrift ekspropriasjon reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift høstbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Reindrift reindrifsanlegg
- 📍 Reindrift siidaområde
- 📍 Reindrift trekklei
- 📍 Skredfaresoner
- 📍 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- 📍 Statlig sikra friluftslivsområder
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tettsteder
- 📍 Trafikkmengde
- 📍 Turrutebasen
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Akvakulturlokalteter
- 📍 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- 📍 Byggeforbudssoner kraftledninger
- 📍 Dyrkbar jord
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepssrie naturområder
- 📍 Jordkvalitet
- 📍 Korallrev
- 📍 Kulturlandskap - verdifulle
- 📍 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 📍 Kulturminner - SEFRAK
- 📍 Kulturminner - Fredete bygninger
- 📍 Låssetingsplasser
- 📍 Marin grense
- 📍 Markagrensa
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift konsesjonsområde reinkonsesjonsområde
- 📍 Reindrift Reinavtaleområde
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vinterbeite årstidsbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statens vegvesens kvikkleire data
- 📍 Steinsprang, aktsomhetsområder
- 📍 Stormflo
- 📍 Støysoner Avinors lufthavner
- 📍 Støysoner for Forsvarets flyplasser
- 📍 Strategisk støykartlegging veg
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Verneplan for vassdrag
- 📍 Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	29.07.2025
-------	----------	---------	------------



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
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

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

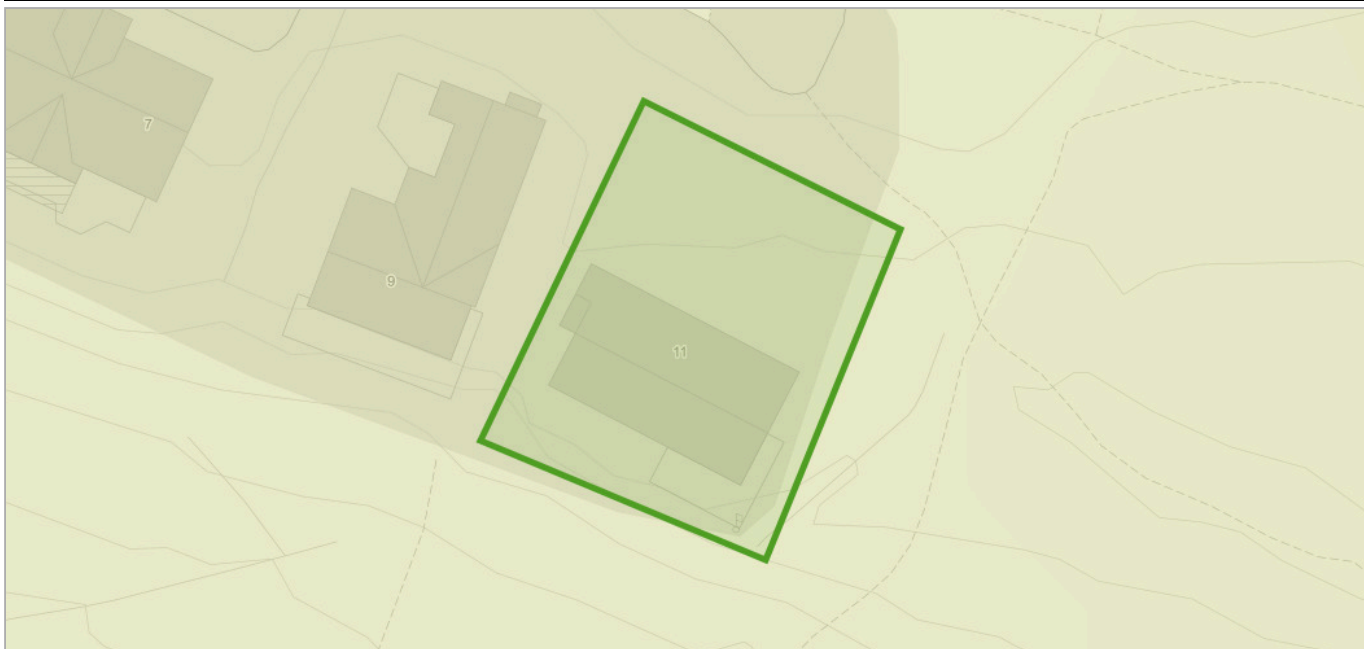
Løsmasser N50/N250
■ Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	31.07.2025
--------------	----------------	----------------	------------



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 avgrensning 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	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

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



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Reindrift høstvinterbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	31.07.2025
--------------	-----------------------	----------------	------------



Tegnforklaring

Høstvinterbeite
Reindrift høstvinterbeite I

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	7

Reindrift reinkonsesjonsområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	31.07.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift reinkonsesjonsområde
■ Reindrift reinkonsesjonsområde

Objekter

Beitebrukerid
ØC

Reindrift vårbeite årstidbeite

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	31.07.2025
--------------	-----------------------	----------------	------------



Tegnforklaring

Vårbeite
■ Reindrift vårbeite II

Objekter

Beitebrukerid	Sesongområde
ØC	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.07.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

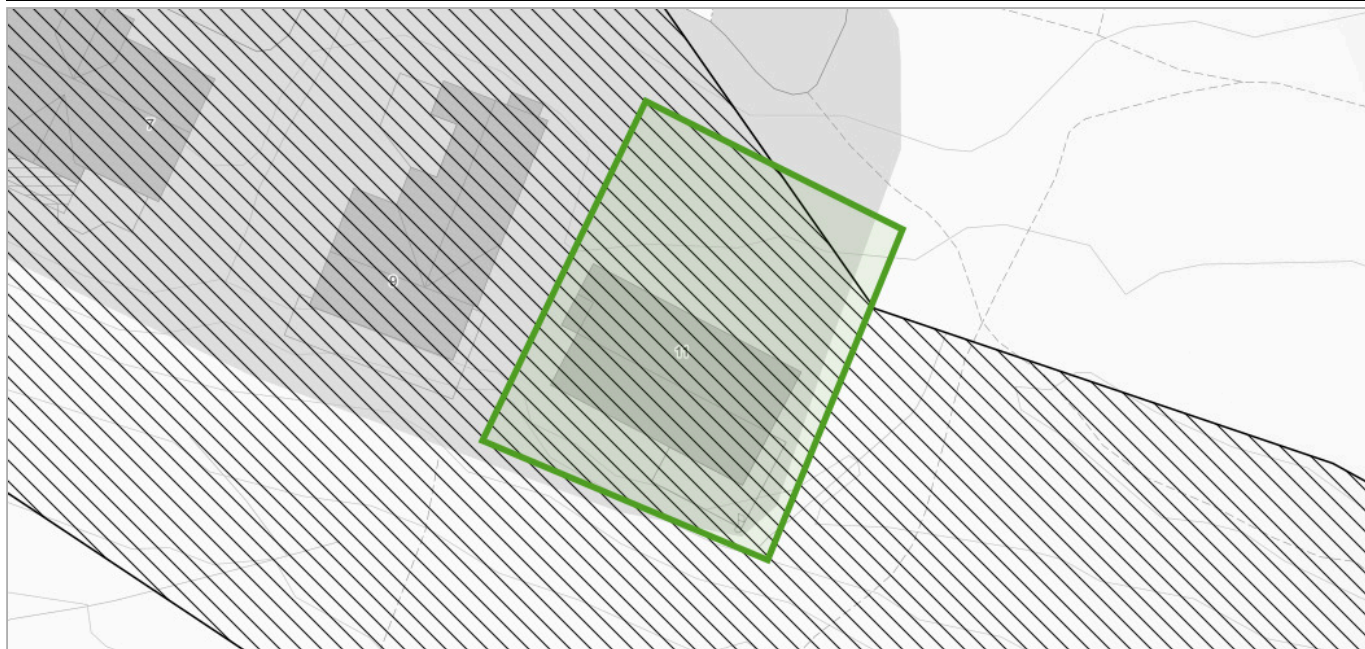
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYANGEN	Lomen

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------

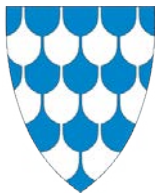


Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot fjell



Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato: 05.08.2025

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nørre Grønekinnvegen 11, 2953 BEITOSTØLEN								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

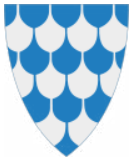
	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg mellombels bruksløyve:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarar:		

Generell informasjon:

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

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

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 01.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nørre Grønekinnvegen 11, 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	3 146,00 kr
Eiendomsskatt	6 344,40 kr
Feiing	438,48 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Vann	3 373,00 kr
Sum	15 459,40 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 Stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
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
Akonto vatn	15%	12 m3	33.00	1/1	0 %	396,00 kr
Akonto avløp	15%	12 m3	56.00	1/1	0 %	672,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3064.00	1/1	0 %	3 064,00 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	0%	1586200 Prom	4.00	1/1	0 %	6 345,00 kr
Sum						16 560,00 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.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 01.08.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	186348281	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	158192330	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nørre Grønekinnvegen 11, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 602 ECO

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.09.2023	Tilsyn	01.09.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Brannslukningsapparat av pulver skal etter 10 år byttes eller ta service på. Alle skal etter §7 i forskrift om brannforebygging ha min et fungerende slukkemiddel i boenheten.

BruksenhetId	186348369	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	158192330	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186348369.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 01.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	163	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nørre Grønekinnvegen 11, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
3191536-1	395	26.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	12

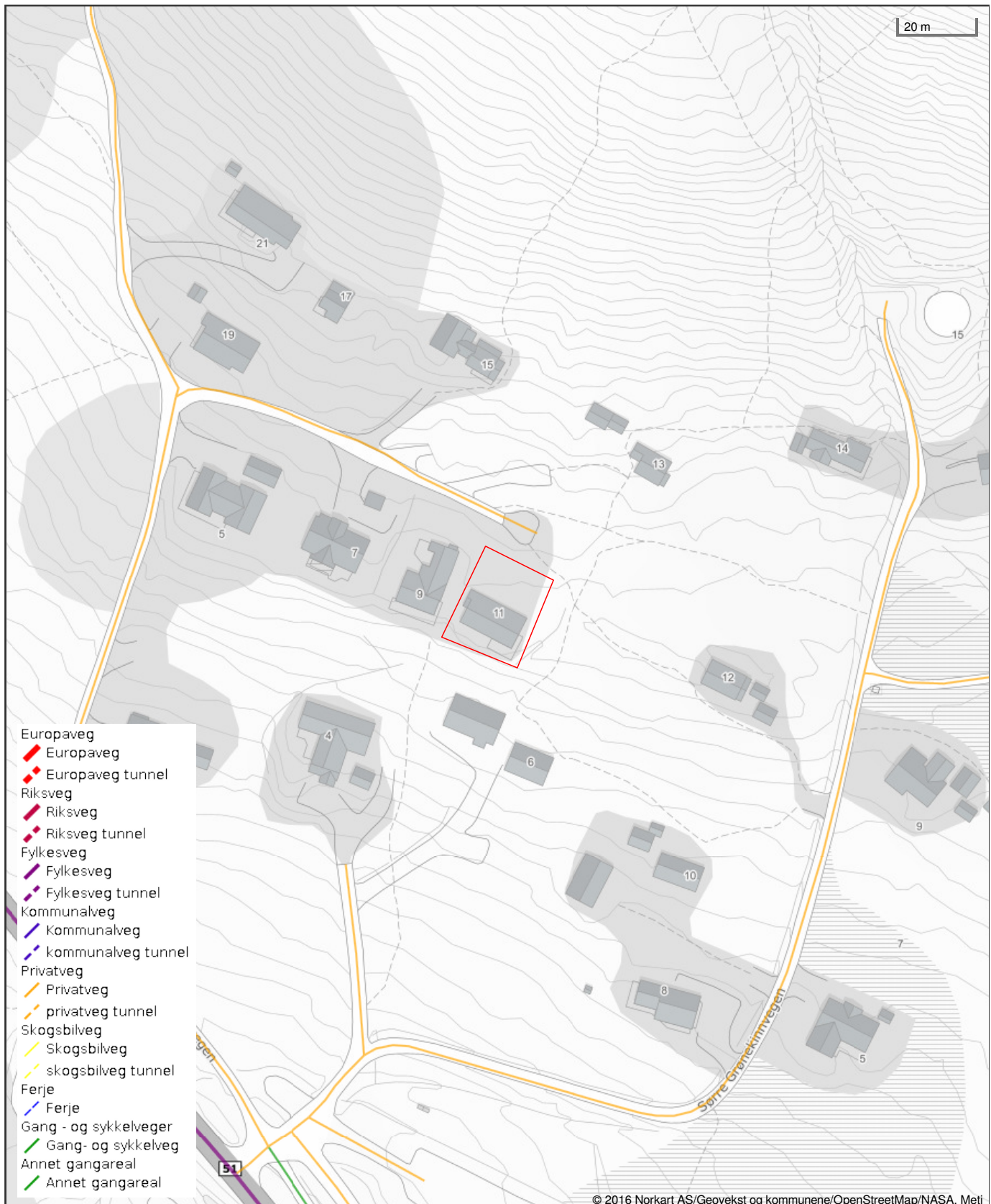
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



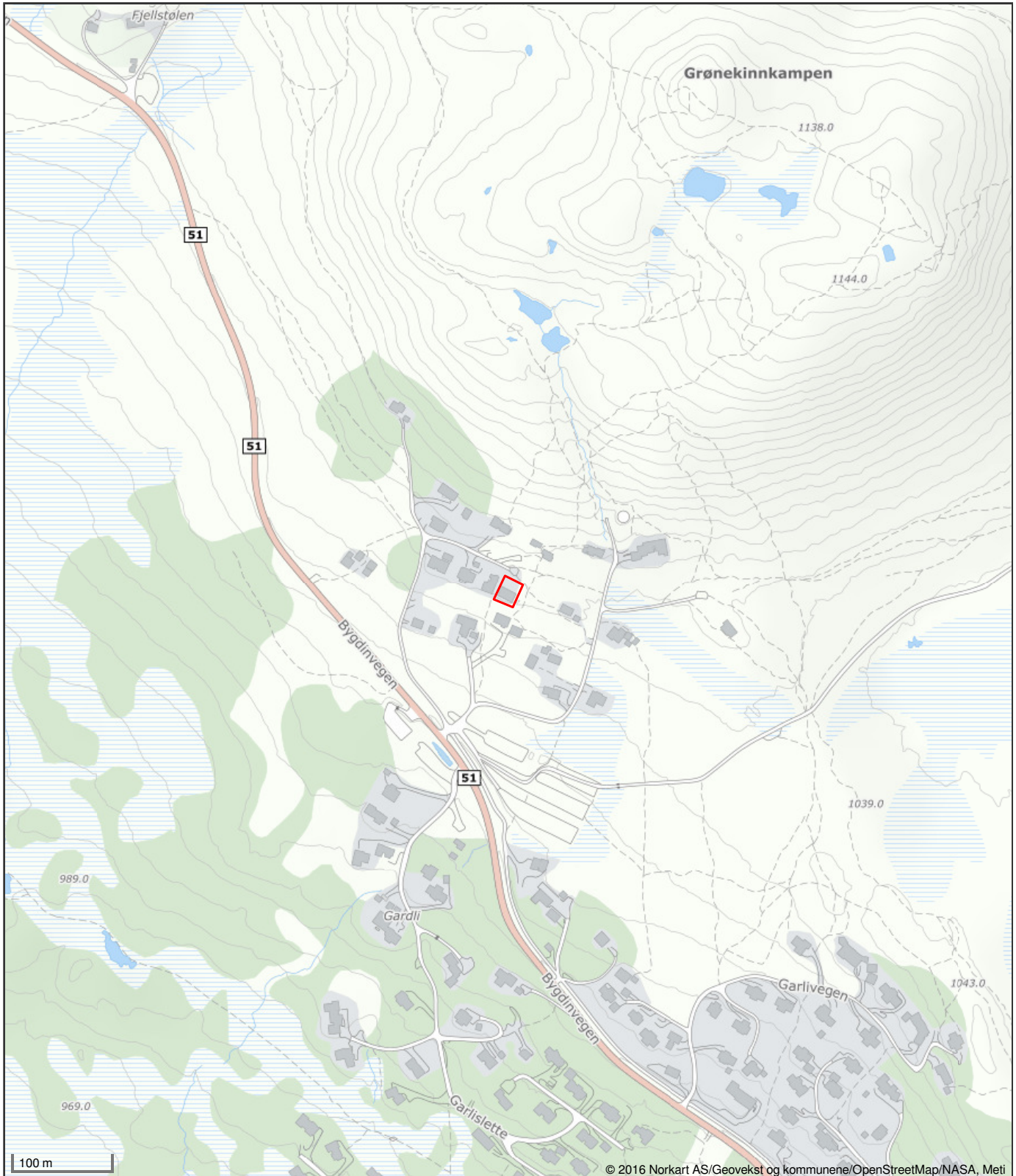
Vegstatuskart for eiendom 3453 - 3/163//



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 - 3/163//



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

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

Sendt: onsdag 6. august 2025 08:19

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

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250102 Nørre Grønekinnvegen 11
- gnr. 3, bnr. 163 (Ideell andel 1/1) i Øystre Slidre kommune

Hei,

Siste tilsyn var 1.09.2023, avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 6343 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

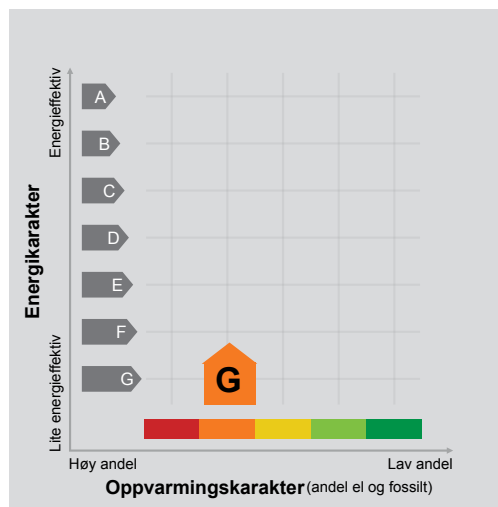
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Øystre Slidre
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158192330
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-160212
Dato	26.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Skatteetaten

Dato
01.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 3 Bnr 163 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nørre Grønekinnvegen 11, 2953 BEITOSTØLEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 113 095

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 3, Bruksnummer 163 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

04.07.2024 kl. 11.59

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

04.07.2024 kl. 11.58

Adresse (r) :Gateadresse: **Nørre Grønekinnvegen 11**Gatenr: **1092**Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**Postkrets: **2953 BEITOSTØLEN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1984/4814-1/21 02.11.1984

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

FOSSER TOR

FØDT: 03.05.1942

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1981/4892-1/21 11.11.1981

BEST OM GARASJE/PARKERING

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1966/592-1/21 14.02.1966

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3

BNR: 18

2020/313322-1/200 01.01.2020
00:00**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:

KNR: 0544 GNR: 3 BNR: 163

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Dagbok nr. 4892/1981. 11/11.
Valdres sorenskriverembete

Dokumentavgift kr. 0 -

Avtale om makeskifte.

Ole K. Bergheim, Beitostölen, makeskifter vederlagsfritt
Parkeringsplass ved Garli under gnr. 3 bnr. 18 i Øystre
Slidre med de fem hytteeiere

Niels Wilhelm Damm, Oslo, hytte nr.	gnr. 3	bnr. 73
Arne Granli, Heggedal, hytte nr.	gnr. 3	bnr. 244
Ingeborg Hakkestad, Lena, hytte nr. 316	gnr. 3	bnr. 154
Margit Hafseng, Hov, hytte nr. 113	gnr. 3	bnr. 163
Gudrun Berntsen, Fagernes, hytte nr. 99	gnr. 3	bnr. 162

og deres etterfølgende eiere av hyttene,

slik at Ole K. Bergheim overtar de fem hytteeieres nåværende
parkeringsplass på nordsiden av riksvei 51 mot tilsvarende
plass på sin nåværende parkeringsplass på sydsiden av riksvei
51. Denne plass skal Ole K. Bergheim rette opp og gruse
ferdig. Hytteeierne overtar ^{siden} ~~sin~~ vedlikehold og bekoster sin
del av snøryddingen. Plassen kan gjerdes inn av ovennevnte
hytteeiere og den kan legges nærmest innkjøringen til hele
plassen innenfor bommen. Blir det ny innkjøring, kan plassen
flyttes nærmest denne. Ifølge målene på den makeskiftede
plass blir det 17 meter på hver side innenfor innkjøringen.

Ole K. Bergheim

Beitostölen den 25. oktober 1981

Gudrun Berntsen
Ingeborg Hakkestad
Niels Wilhelm Damm
Ellen Eviken Damm

Margit Hafseng
Arne M. Granli

Nabolagsprofil

Nørre Grønekinnvegen 11

Høyde over havet

1048 m



Offentlig transport

Gardli 3 min
Linje NW161, NW163 0.3 km

Avstand til byer

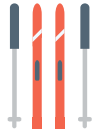
Fagernes	40 min
Vinstra	1 t 40 min
Gjøvik	2 t 4 min
Hamar	2 t 41 min
Oslo	3 t 22 min

Ladepunkt for el-bil

Beitostølen Resort	5 min
Beitostølen Supercharger	5 min

Vintersport

Langrenn
• Avstand til nærmeste løype: 126 m



Alpin
• Beitostølen Skisenter
• Kjøretid: 3 min
• Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

Olabilbane	4 min
Beitostølen Sommerpark	4 min
Joanne´s Spa	5 min
Beitostølen skistadion	8 min
Synshorn Via Ferrata	11 min

Sport

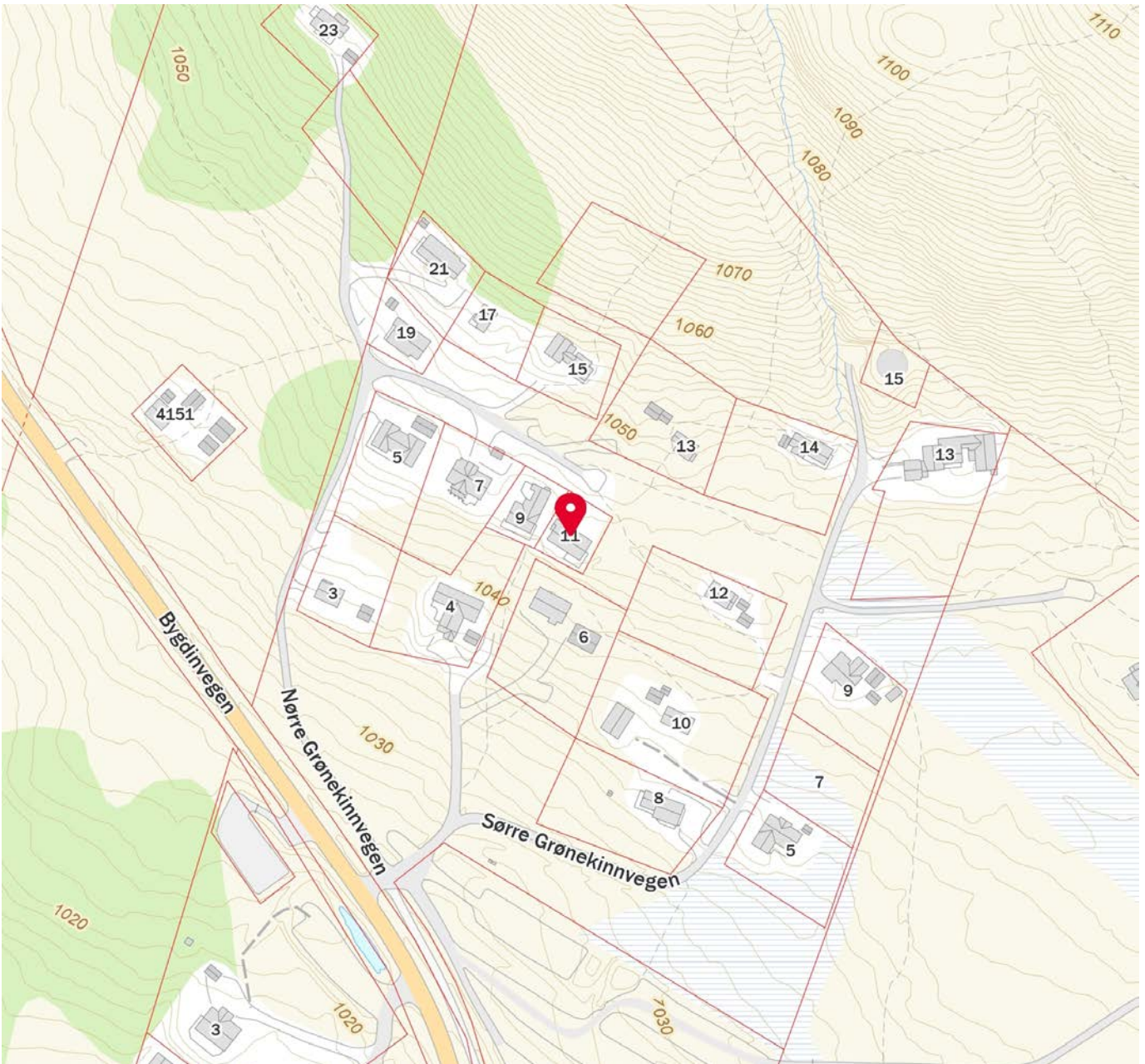
Stølslia balløkke	7 min
Ballspill	5.2 km
BHS	9 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett	6.1 km
Puls Beitostølen Resort	5 min
Feel24 Beitostølen	6 min

Dagligvare

Spar Beitostølen	4 min
Post i butikk, søndagsåpent	3.5 km
Coop Extra Beitostølen	6 min
PostNord, søndagsåpent	3.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressedressparebank.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@valdressedressparebank.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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 nettkrenkninger
- 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 kontraktsgenerering 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 landbruksseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, 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: Nørre Grønekinnvegen 11
2953 BEITOSTØLEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre