

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Ingrid Skrindsrud

Mobil 901 25 967

E-post ingrid.skrindsrud@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes.

TLF. 61 36 66 33

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 600,-
Total ink omk.: Kr 2 922 600,-
Felleskostn.: Kr 500,-
Årlig festeavgift: Kr 1 821,-
Selger: Shadi Ahmad Almnalla
Mouhammad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 58/58 kvm
Tomtstr.: 1869.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 160
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1201250063

Fin selveierleilighet i fredelige omgivelser nær sentrum av Beitostølen. Gode solforhold. 1. etasje.

Denne hyggelige leiligheten ligger solrikt og fint til i Øvre Stølsli, hvor det er gangavstand til «alt» Beitostølen har å tilby. Den ligger ca. 850 moh, i et familievennlig, stille og fredelig område hvor en kan nyte solen midtsommers fra ca. 8-22. Her er det kort vei til vakkert turterreng året rundt, også til Valdresflya om en ønsker topptur.

Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg med fire boenheter. Den har en fin terrasseplattning hvor en kan gå rett ut på fine, felles uteområder. Inne i leiligheten er det lyst og trivelig med åpen løsning mellom stue og kjøkken, hvor en peisovn gir god varme til rommet. Leiligheten har også et pent bad og to soverom, samt praktisk bod. Med leiligheten følger parkeringsplass i felles garasjebygg.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Egenerklæring	65
Informasjon mottatt fra kommunen	70
Informasjon om el-anlegg	103
Energiattest	104
Bekreftelse på formuesverdi	105
Grunnbok og tinglyste dagbøker	106
Andre vedlegg	110
Informasjon om feste	126
Nabolagsprofil	130
Budskjema	138

Om Øvre Stølsli 2

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, stue/kjøkken, gang, to soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.
- Innvendig bod er medtatt i internt bruksareal.
- Felles inngang er ikke medtatt i oppmålt areal.

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

Festet

Tomtestørrelse

1869.1 m²

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt, pent opparbeidet med plen, gruset adkomst og noen trær. Tomta ligger i svakt hellende terreng.

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 mørk grønne.

Årlig festeavgift

Kr 1 821

Festetid

80 år egnet fra 01.01.1998.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres ihht KPi (Konsumprisindeksen).

Sist regulert juni 2021.

Neste regulering juni 2031.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Kommunen (Bortfester) opplyser: "Det er en prosess i gang med innløsning av tomter i Stølsli. Men tomten det refereres til er en seksjonstomt og det er usikkert hvordan vi løser det om ikke alle ønsker å innløse seksjonene sine på en tomt. Å innløse enkelt seksjoner er ikke mulig pr nå. Kommunen ønsker at flest mulig innløser tomtene sine."

Festekontrakt datert

25.11.1997.

Beliggenhet

Denne hyggelige leiligheten ligger lett tilgjengelig i Øvre Stølsli, i gangavstand fra «alt» Beitostølen har å tilby. Den ligger i et familievennlig, stille og fredelig område ca. 850 moh. Her er det gode solforhold, hvor en midtsommers kan glede seg til solrike dager fra ca. kl. 8 om morgenen og til om lag kl. ti på kvelden.

For alle som er glade i nærhet til fjell og fine turmuligheter er denne leiligheten i Øvre Stølsli et godt valg. Her er det kort vei til "alt" sommer som vinter, uansett om en ønsker fjellturer, sykkelture, langrenn eller alpint. Det er også kort vei, ca. 10 å gå, ned til Kiwi Beitostølen, mens det er ca. 20 minutter til sentrum med flere butikker, hoteller, restauranter og en rekke aktivitetstilbud. Fra leiligheten er det ca. 6 km til barneskole i Lidar, og ca. 20 km til kommunesenteret Heggenes hvor en finner ungdomsskolen. Til Fagernes er det ca. 38 km.

Beitostølen er en svært familievennlig og trivelig fjellandsby med høyt aktivitetsnivå gjennom hele året, og hvor alle fasiliteter er samlet i ett sentrum. Her er "alt" tilgjengelig, herunder alpinanlegg, ski- og turløyper, butikker, restauranter og barer. Besøk gjerne Riddergaarden og Ridderbadet om ønsker en bedre gourmet middag, eller en herlig stund i et enestående velværeanlegg med swimout-basseng.

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

Destinasjonen er blant de mest snøsikre, og Beitostølen har et løypenett på ca. 320 km med flotte skiløyper, hvor en finner nærmeste skiløype like ved eiendommen. Videre har Beitostølen-området to alpinanlegg; ett på Beitostølen og ett anlegg i Raudalen, noen kilometer fra Beitostølen. Anlegget på Beitostølen er svært familievennlig og ligger sydvendt til i sola. Skiområdet starter midt i Beitostølen sentrum og strekker seg opp til 1.100 moh. Anlegget i Raudalen byr på mer utfordrende bakker og gode bra offpiste-muligheter. Beitostølen er et flott utgangspunkt for flere fine topturer, og når

Valdresflye åpner får man mange fine toppturer tilgjengelig for den som liker randonee. Når det på våren/forsommeren er slutt på nattestenging av Valdresflye og kan man ta den 2 timer lange bilturen til Sognefjellet for å utvide toppturmulighetene ytterligere.

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

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

Beitostølen et svært godt utgangspunkt for den som er glad i å jakte og fiske. Øystre Slidre Statsallmenning ligger like ved, og har blant annet 31.000 dekar med vannareal, fordelt på omtrent 80 fiskevann og tjern mellom 850 og 1 500 moh. I tillegg selges det jaktkort for småviltjakt i Statsallmenningen.

Beitostølen har lett adkomst uansett om en velger bil eller buss, da det går ekspressbuss mellom Beitostølen - Oslo flere ganger daglig.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

Velkommen!

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 1. etasje i leilighetsbygg med fire boenheter, to i hver etasje.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Bygget er oppført i 2003. Bygget og leiligheten er oppført i en korsdelt 4 mannsbolig med felles hovedinngang med trapp til leiligheter i 2. etasje.

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 og må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Ved kontroll av boligmappen.no. er det ikke registrert innlagt FDV informasjon for leiligheten eller annen relevant informasjon for sameiet.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er kun enkelt vurdert med tilstandsgrad i rapporten der konstruksjon/kontrollpunkt var tilgjengelig for inspeksjon.

Det foreligger ikke felles vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Det foreligger ikke noe dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket

Firemannsbolig

Byggeår: 2003. Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold: Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

Bygget har saltak med takstolkonstruksjon av tre. Taktekingen er av betongtakstein med takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående kledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har felles malt hovedytterdør. Leiligheten har egen ytterdør ut til felles gang og malt balkongdør i tre.

Terrasse/platting lagt på mark og oppbygd med trebjelkelag og terrassebord

INNENDIG

Innvendig er det gulv av heltre furubord lagt på tilfarere. Veggene har trepanel og innvendige himlinger har himlingsplater.

Gulv på grunn av betongdekke.

Innvendig har leiligheten malte furu fyllingsdører.

Leilighet har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn og sotluke.

Bygget har felles tretrapp i hovedinngang. Trapp har rekkverk og håndløper på vegg.

Verditakst

Kr 2 700 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Se mer informasjon i egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, gang, to soverom, bad og bod. Terrasse.

En garasjeplass i felles garasjebygg.

Standard

Lys og praktisk leilighet beliggende i familievennlige og fredelige omgivelser nær sentrum av Beitostølen. Her kan en gjerne gå eller sykle på butikken, og om en vil gå opp til selve sentrum av Beitostølen med butikker og serveringssteder tar det ca. 20 minutter. Nær leiligheten er det også fint turterreng, så turen kan starte rett utenfor døra uansett årstid.

Leiligheten ligger i 1. etasje i hyggelig leilighetsbygg med fire boenheter, to i hver etasje. Her er det rolig og fredelig, hvor alle leilighetene har felles inngangsparti. Leilighetsbygget ligger på en trivelig tomt og har tilhørende garasjebygg med en parkeringsplass til hver boenhet. Det er også felles gjesteparkering på eiendommen.

Med sin fine beliggenhet i 1. etasje kan en sitte på den solrike terrasseplattingen mens barna leker på plenen utenfor. Det er utgang til terrassen fra kjøkken og stue, så her kan en enkelt spise middagen ute i det fri.

I leiligheten er det hyggelig spiseplass nær kjøkkenvindu og terassedør. I stuedelen er det fin plass til sofagruppe, og en stilig peisovn med innsyn gir en hyggelig stemning til rommet.

På kjøkkenet er det lys kjøkkeninnredning med skrog av laminerte trefiberplater og malte, profilerte fronter i heltre. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Mellom overskap og benk er det praktiske fliser. Innredningen har integrerte hvitevarer

med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkkenventilator. Det er montert vannstoppsystem (hotwaterguard) ved varmtvannsbereder i skap på kjøkken. I skap under vask er det stoppekran og vannmåler.

Selger opplyser at gulvet i stue og kjøkken vil bli slipt før ny eier overtar.

I leiligheten er det to soverom. Soverommene er i fin størrelse, og på hovedsoverommet er det skyvedørsgarderobe.

På badet er det lyse, flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Baderomsinnredning med heldekkende servant og speildører på overskap. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, noe som er både pent og plassbesparende. På badet er det også toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

I entréen er det skyvedørsgarderobe og fin plass til ytterjakker og sko. Leiligheten har ytterligere lagringsplass i bod.

Med leiligheten følger som nevnt en garasje plass i fellesgarasje. Her er det også plass til dekk, ski ol.

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.

Firemannsbolig

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, og kun vurdert fra bakkenivå. Nedløp, takrenner og øvrig beslag er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert frostsprengte nedløp.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tiltak:

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

Takkonstruksjon/Loft, TG3

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Tak er kun besiktiget fra bakkenivå utvendig.

Takkonstruksjon er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bærende søyle til takkonstruksjonen har synlige råteskader. Skade er registrert i øvre del av søyle, mot overliggende balkong til 2. etasje.

Tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Dører, TG2

Bygningen har felles malt hovedytterdør. Leiligheten har egen ytterdør med brannmotstand EI30 ut mot felles gang. Det er malt terrassedør i tre ut fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Terrasse/platting lagt på mark og oppbygd med trebjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Ett av terrassebordene er løs.

Tiltak:

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Andre utvendige forhold, TG2

Eier opplyser at det ikke foreligger vedlikeholdsplan for sameiets felles

konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak:

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig er det gulv av heltre furubord lagt på tilfarere. Veggene har trepanel og innvendige himlinger har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis riper og slitasje i gulvflater utover normal slitasje.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Overflater fungerer med registrert avvik.

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget har ukjent løsning mtp. radonsperre.

Dokumentasjon foreligger ikke. Krav fra byggeår jmf. Tk97 - Rev 2003, var radonreducerende tiltak i form av radonsperre eller alternativ løsning, etter kontroll av radonforekomst i grunn ved nybygg.

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Leilighet har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Ved kontroll utført av brann/feievesen er det notert avvik på røykrør; utett i overgang til skorstein.

Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører, TG2

Innvendig har leiligheten malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Det er vindu i våtsone for dusj, men det er montert dusjvegg som b.l.a. hindrer vannsøl ut mot vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tiltak:

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Overflater Gulv, TG2

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusj. Til hjelpesluk måles det 13 mm høydeforskjell. Gulv har en oppkant ved dør på ca. 35 mm.

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Tiltak:

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til

sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklissikkerhet på gulvet.

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er 2. stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert slukmansjett/tettesjikt under klemring på sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak:

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har servantinnredning av laminerte formpressede plater med skufferekke og benkeservant. Det er gulvstående toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at innredning ble montert i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Kjøkkenet har Benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater og malte profilerte fronter i heltre. Det er flislagt mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert mindre sår i laminat og mindre bulker i kjøkkenkum.

Tiltak:

- Andre tiltak:
- Kjøkkeninnredning opprettholder fortsatt tenkt funksjon.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert under benkeskap på kjøkken. Noe misfarging på plast, men dette er ikke vurdert som ett avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:

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

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges møblert og med hvitevarer. Innbo og løsøre medfølger også.

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

Personlige eiendeler blir fjernet før overtagelse

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Leiligheten har en plass i felles garasje. Det er også gjesteparkering på eiendommen.

Diverse

Sameiet består av fire boenheter og har ingen forretningsfører.

Selger er ikke kjent med at det foreligger noen vedtekter eller husordensregler.

Overdragelse av eiendommen kan ikke skje uten samtykke av bortfester Øystre Slidre

kommune.

--

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

Vedr. Brannforebygging:

Øystre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 28.03.2023. Sist feiing: 11.11.2024.

- Anmerkning Røykløp - Plassering: Øst. Type: Element. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Pipe Standard, Ettløps

Beskrivelse Utett ved innføring av røykrør i skorstein, her må det tettes med ildfast snor

- Håndslukker mangler kontroll/service. REGLER FOR KONTROLL OG SERVICE.

Brannslukkeren skal til kontroll hos fagpersoner hvert 5.år. Skumslukkeren skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkeren skal til service minimum hvert 10. år. Når er det tid for kontroll? Hvert femte år gjelder fra produksjonsår. Produksjonsmåned og år på apparatet er merket på beholderen. Har apparatet vært på kontroll skal det være en etikett med dato og måned for kontroll, hvem som har gjort det og signatur.

KONTROLL: Sjekker at trykket er intakt og at utløsermekanismen fungerer. Gjøres av autoriserte fagpersoner. SERVICE: Det fysiske arbeidet på en slukker. Apparatet tas fra hverandre og alle deler sjekkes grundig. Gjøres av autoriserte fagpersoner

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

Strøm og ved.

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Siste tilsyn var 20.08.2008 avsluttet uten avvik.

Forbruk 24: 9213 kWh. Dette vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 850 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 3.834,60,-. Forbruksgebyr vann (grunnlag 162 m3/ enhetspris kr. 36,-)kr. 6.123,60.

Avløp: Årlig abonnement kr. 3.496,50,-. Forbruksgebyr avløp (grunnlag 162 m3/ enhetspris kr. 60,-) kr. 10.206,-.

Renovasjon pr. år: kr. 4.248,30.

Tilsyn-/Feiegebyr pr år: kr. 857,50.

Eiendomsskatt pr. år: kr. 2.463,75.

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

Formuesverdi primær

Kr 400 175

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 600 699

Formuesverdi sekundær år

2023

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:

Felleskostnader.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

65/264

Felleskostnader inkluderer

Utvendig forsikring, strøm i fellesareal, brøyting og enkel løpende drift.

Sameiet består av fire seksjoner, og de månedlige felleskostnadene utgjør i dag kr. 500,- per seksjon. Beløpet dekker i hovedsak brøyting og enkel løpende drift, men det settes ikke av midler til fremtidig vedlikehold. Dette innebærer at eventuelle større vedlikeholdsarbeider – som f.eks. beising, utvendig reparasjon eller andre tiltak – må dekkes ved særskilte innbetalinger fra seksjonseierne.

Det foreligger ikke forretningsfører, og administrasjonen håndteres internt av seksjonseierne. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan medføre praktiske og økonomiske konsekvenser dersom det oppstår uenighet mellom seksjonseierne eller behov for større utbedringer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 160, seksjonsnummer 1 i Øystre Slidre kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3453/5/160/1:

19.08.2002 - Dokumentnr: 3558 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

Festeavgift: NOK 1756,- pr. da. årlig

Bestemmelser om regulering av leien

Festetid fra 15. oktober 2002

Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 år

Overført fra: Knr:3453 Gnr:5 Bnr:1 Fnr:33 F1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2002 - Dokumentnr: 3558 - Urådighet

Gjelder framfeste

Ved eiendomsoverdragelse uansett type skal Øystre Slidre kommune godkjenne den nye festeren

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1998 - Dokumentnr: 3243 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 91 118

FESTETID FRA 01.01.98.

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: Knr:3453 Gnr:5 Bnr:1 Fnr:33 F

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2002 - Dokumentnr: 3558 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Festeavgift: NOK 1756,- pr. da. årlig

Bestemmelser om regulering av leien

Festetid fra 15. oktober 2002

Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 år
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2004 - Dokumentnr: 575 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/264

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på 4-mannsboligen. Kopi følger vedlagt i salgsoppgaven.

Firemannsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Ferdigattest gitt 12.12.2003

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

Det foreligger ikke noe dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.11.2004.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig veg, med privat fellesvei inn til eiendommen.

Offentlig vann og avløp.

Kommunen opplyser: "Eigedomen er tilknytt offentlig VA-nett via privat stikkledning
for vatn og avløp. Det var tidlegare festetomt 5/1/33 - Jf. tidlegare avtale er eigedomen
tilkople offentlig VA- nett for vatn og avløp."

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

Ikraftttredelse: 25.08.2011

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

Beitostølsområdet.pdf

Reguleringsplaner

Id: 201915

Navn: Stølsli I og II

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 30.01.2020

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/191/Foresegner>
vedtekne.pdf

Reguleringsplaner under arbeid

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 et moderat til lavt aktsomhetsområde for radon.
- Eiendommen ligger i delfelt vannkraft, Volbufjorden. Kvitvella Kraftverk.
- Deler av tomta ligger i verneskog mot fjell.

Adgang til utleie

Leiligheten har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på

eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

72 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 922 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 933 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 936 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 14.990,- oppgjør og tinglysing kr. 7.900,- opplysninger fra kommunen via Infoland kr. 2.990,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.490,- tinglysing av urådighetserklæring kr. 545,- markedspakke kr. 25.900,-, visning per stk. kr. 3.490,-, samt provisjon 2,03 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår 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

22.08.2025















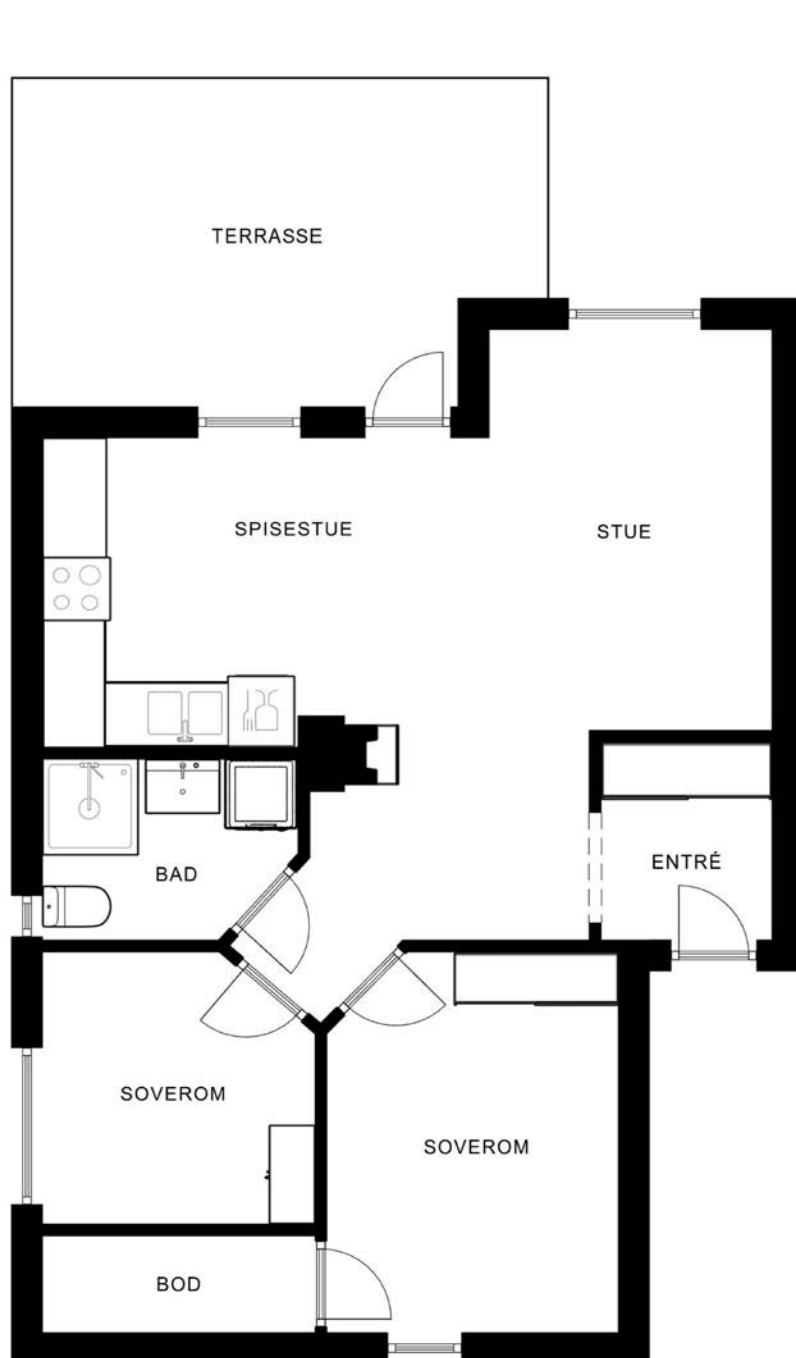








Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Øvre Stølsli 2, 2953 BEITOSTØLEN

 ØYSTRE SLIDRE kommune

 gnr. 5, bnr. 160, snr. 1

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 21462-1308

Referansenummer: LP4749

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025165



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i Stølsli, på Beitostølen i Øystre Slidre kommune.

Bygget er oppført i 2003. Bygget og leiligheten er oppført i en korsdelt 4 mannsbolig med felles hovedinngang med trapp til leiligheter i 2. etasje.

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 og må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Ved kontroll av boligmappen.no. er det ikke registrert innlagt FDV informasjon for leiligheten eller annen relevant informasjon for sameiet.

Fellesarealer og felles konstruksjonsdeler som omfattes av sameiet er kun enkelt vurdert med tilstandsgrad i rapporten der konstruksjon/kontrollpunkt var tilgjengelig for inspeksjon.

Det foreligger ikke felles vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Det foreligger ikke noe dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Firemannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har saltak med takstolkonstruksjon av tre. Taktekingen er av betongtakstein med takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående kledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har felles malt hovedytterdør. Leiligheten har egen ytterdør ut til felles gang og malt balkongdør i tre.

Terrasse/platting lagt på mark og oppbygd med trebjelkelag og terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av heltre furubord lagt på tilfarere. Veggene har trepanel og innvendige himlinger har himlingsplater. Gulv på grunn av betongdekke. Innvendig har leiligheten malte furu fyllingsdører.

Leilighet har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn og sotluke.

Bygget har felles tretrapp i hovedinngang. Trapp har rekkverk og håndløper på vegg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser og taket har himlingsplater.
Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via elektriske varmekabler.

Rommet har servantinnredning av laminerte formpressede plater med skufferekke og benkeservant. Det er gulvstående toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator og rommet har tilluft via spalte under dørblad, samt spalteventil i vinduskarm.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater og malte profilerte fronter i heltre. Det er flislagt mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. (kombi ventilator.) Avtrekk er funksjonstestet og funnet ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Stoppekran og vannmåler i kjøkkenskap under vask.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon via kjøkkenventilator og tilluft via klaffventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert under benkeskap på kjøkken.

Det er montert vannstoppsystem (hotwaterguard) ved bereder, i skap på kjøkken.

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat i leilighet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ringmur i betongkonstruksjon og med støpt innvendig plate av betong.

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og med gruset innkjøring/parkering. Ellers lett kupert og skrånende tomt.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	58 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	58 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Firemannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest gitt 12.12.2003

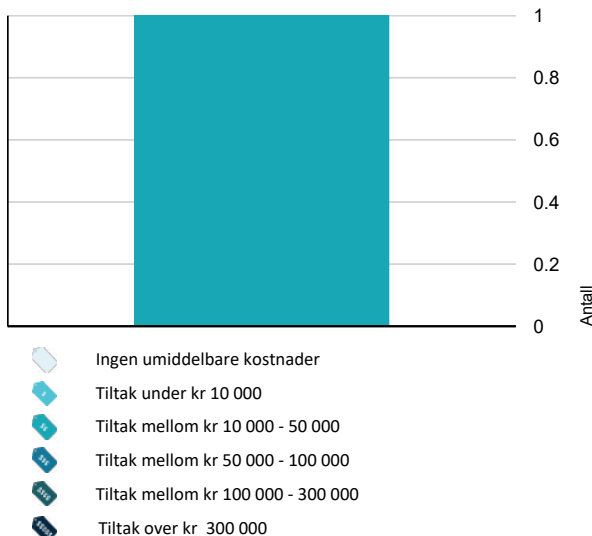
Sammendrag av boligens tilstand

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 takserere eierseksjonnr. 01 på eiendommen 5/160. Øystre Slidre kommune. Taksten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent 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). Takstobjekt kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Referansenivå for bygningen er lover/forskrifter som var gjeldende på søknad-/ oppføringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt, men det er bemerket avvik som er kommentert i rapporten.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og takteking er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, og kun vurdert fra bakkenivå. Nedløp, takrenner og øvrig beslag er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men frostsprengte nedløp må holdes under oppsikt, og tiltak må vurderes om tilstanden forverres.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

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



Lav avstand mot terreng.



Lav avstand mot terreng.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Tak er kun besiktiget fra bakkenivå utvendig. Takkonstruksjon er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Bærende søyle til takkonstruksjonen har synlige råteskader. Skade er registrert i øvre del av søyle, mot overliggende balkong til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i bærende konstruksjon.



Råteskader i bærende konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold.



Værslitte karmen/treverk



Værslitte karmen/treverk

TG 2 Dører

Bygningen har felles malt hovedytterdør. Leiligheten har egen ytterdør med brannmotstand EI30 ut mot felles gang. Det er malt terrassedør i tre ut fra stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting lagt på mark og oppbygd med trebjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ett av terrassebordene er løs.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre utvendige forhold

Eier opplyser at det ikke foreligger vedlikeholdsplan for sameiets felles konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre furubord lagt på tilfarere. Veggene har trepanel og innvendige himlinger har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis riper og slitasje i gulvflater utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med registrert avvik.



Riper og skader utover normal slitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av betongdekke og gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser. Målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken, stue og ett soverom. Disse viser 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 7 mm i hele rommet.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget har ukjent løsning mtp. radonsperre. Dokumentasjon foreligger ikke.

Krav fra byggeår jmf. Tk97 - Rev 2003, var radonreduserende tiltak i form av radonsperre eller alternativ løsning, etter kontroll av radonforekomst i grunn ved nybygg.

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Leilighet har elementpipe av lettklinkerblokker og det er tilkoblet vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Ved kontroll utført av brann/feievesen er det notert avvik på røykrør; utett i overgang til skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 1 Innvendige trapper

Bygget har felles tretrapp i hovedinngang. Trapp har rekkverk og håndløper på vegg. Trapp er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



ETASJE > BAD

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår og i følge eier ble innredning skiftet i 2012. Teknisk forskrift fra 1997 er lagt til grunn ved vurderingen. Det foreligger ikke noe dokumentasjon på arbeidet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Bad

ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Det er vindu i våtsone for dusj, men det er montert dusjvegg som b.la. hindrer vannsøl ut mot vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med fliser og med gulvvarme via elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusj. Til hjelpesluk måles det 13 mm høydeforskjell. Gulv har en oppkant ved dør på ca. 35 mm.

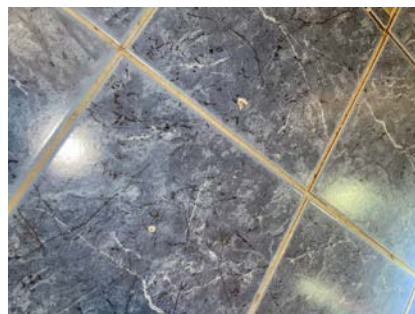
Årstall: 2012 Kilde: Eier

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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Grunne fuger

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

❗ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2. stk plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved kontroll av sluk er det registrert slukmansjett/tettesjikt under klemring på sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

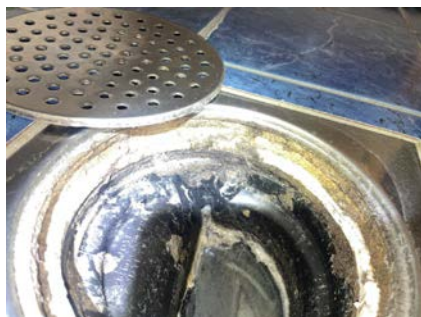
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

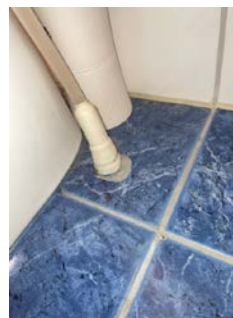
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Sluk i dusj



Hjelpesluk



Ufaglig tetting rundt rørgjennomføring i gulv.

ETASJE > BAD

❗ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

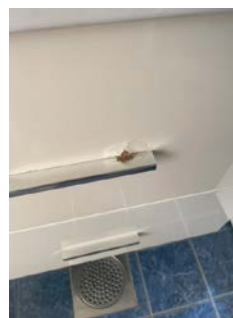
Rommet har servantinnredning av laminerte formpressede plater med skufferekke og benkeservant. Det er gulvstående toalett, dusjvegger i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser at innredning ble montert i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Skader i innredning



Skader i innredning

ETASJE > BAD

❗ TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er avtrekksventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator og rommet har tilluft via spalte under dørbblad, samt spalteventil i vinduskarm.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt %. Hulltaking er foretatt ved/i.



Liten skade i benkeplate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. (kombi ventilator.) Avtrekk er funksjonstestet og funnet ok.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har Benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater og malte profilerte fronter i heltre. Det er flislagt mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre sår i laminat og mindre bulker i kjøkkenkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredning opprettholder fortsatt tenkt funksjon.



Bulker i oppvaskkum

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran og vannmåler i kjøkkenskap under vask.



Fordelerskap for vannrør i vegg på bad.

Tilstandsrapport



Stoppekran og vannmåler på kjøkken

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon via kjøkkenventilator og tilluft via klaffventiler i vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert under benkeskap på kjøkken. Noe misfarging på plast, men dette er ikke vurdert som ett avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert vannstoppsystem (hotwaterguard) ved bereder, i skap på kjøkken.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Det er utvendig påkoblingsskap med fjernavleser på yttervegg.

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.

2003 Ukjent

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?

Ja

Se i sikringsskap.

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Jeg har ikke registrert avvik på det elektriske anlegget i leiligheten.

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

! TG 0

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 brannslukningsapparat i leilighet.

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 på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1

Fuktsikring og drenering

Bygget har ringmur med støpt plate på mark. Normal byggemetode ved byggeår var oppbygging på utskiftede og drenerende masser. Fuktsikring og drenering er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

! TG 1

Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betongkonstruksjon og med støpt innvendig plate av betong. Grunnmur/fundament er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

! TG 0

Terrengforhold

Eiendommen er planert rundt bygning med plen og med gruset innkjøring/parkering. Ellers lett kupert og skrånende tomt. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Tilstandsrapport

! TØ 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledning og avløpsrør er av plast. Det er offentlig tilkobling på vann/avløp via private stikkledninger og vann/avløpsledninger er en del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

58 m²/58 m²

*Firemannsbolig: Entré, Stue/kjøkken, Gang, 2
Soverom, Bad, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt at det er hensyntatt fradrag av kapitalisert festeavgift i tomteverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Øvrevegen 8 ,2953 BEITOSTØLEN 62 m ² 1997 3 sov	18-10-2023	3 800 000	3 850 000		3 850 000	62 097
2 Bygdivegen 3700 F ,2953 BEITOSTØLEN 49 m ² 1983 2 sov	26-03-2023		2 550 000		2 550 000	52 041
3 Bygdivegen 3700 F ,2953 BEITOSTØLEN 49 m ² 1983 2 sov	02-06-2022	2 500 000	2 500 000		2 500 000	51 020
4 Bygdivegen 3700 M ,2953 BEITOSTØLEN 55 m ² 1984 2 sov	13-02-2025	2 600 000	2 500 000		2 500 000	43 860
5 Øvrevegen 4 C ,2953 BEITOSTØLEN 58 m ² 2002 1 sov	25-07-2023	1 990 000	1 990 000		1 990 000	34 310

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.	10 500
Forsikring (stipulert)	Kr.	5 000
Festeavgift	Kr.	1 821
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Firemannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
Sum teknisk verdi - Firemannsbolig	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	58			58	15
SUM	58				15
SUM BRA	58				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse er definert som åpent areal.
- Innvendig bod er medtatt i internt bruksareal.
- Felles inngang er ikke medtatt i oppmålt areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest gitt 12.12.2003

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Firemannsbolig	55	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Shadi Ahmad Almnalla Mouhammad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	5	160		1	1869.1 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). IKKE	Festet

Adresse

Øvre Stølsli 2

Hjemmelshaver

Almnalla Mouhammad Shadi Ahmad 1/1 - Gjelder framfeste.

Øystre Slidre Kommune 1/1 - Gjelder feste

Oxhovd Bente 1/1 - Hjemmelshaver.

Kommentar

Ikke kjent at det eksisterer regnskap eller felles gjeld/formue for sameiet. (det kan forekomme ekstra utgifter for vedlikehold og investering for bygningen) pr. nå er utgifter delt på 4 deler iht. brøk/eierandel.

Boligselskap
ØVRE STØLSLIE 2

Eierandel
65 / 264

Organisasjonsnr
917348812

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stølsli, på Beitostølen i Øystre Slidre kommune. Familievennlig område med gangavstand til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter. Eiendommen har gode solforhold og fin utsikt.

I området ellers er det god tilgang til tur og skimuligheter vinterstid med bl.a. alpinanlegg på Beitostølen og preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg, med avkjøring til privat felles gruset veg for eiendommen.,

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Stølsli 1 og 2, for ytterligere opplysninger se planbestemmelser.

Om tomten

Fellesareal uteareal med plen og gruset adkomst/parkering. Eiendommen ligger i lett skrående terreng med noe lauv/barskog.

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.

Det er ikke andre kjente forhold enn det som er opplyst av eier eller beskrevet i rapporten.

Ved overtakelse gjelder vedtekter for sameiet om slike eksiterer.

Øystre Slidre kommune er i prosess med innløsning av festetomter i Stølsli, men det er ikke klart på denne eiendommen, da denne er en seksonstomt hvor man ikke kan innløse enkeltseksjoner.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 670 000

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring v/megler	05.06.2025	Fremvist	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	24.02.2003	Innhentet	Gjennomgått	12	Nei
Ambita seksjon	09.05.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	6	Nei
Ambita hele eiendommen	09.05.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger v/megler	11.06.2025	20. vedlegg fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP4749>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Valdres	
Oppdragsnr.	
1201250063	

Selger 1 navn
Shadi Ahmad Almnalla Mouhammad

Gateadresse	
Øvre Stølsli 2	

Poststed	Postnr
BEITOSTØLEN	2953

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1201250063

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Document reference: 1201250063

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

Document reference: 1201250063

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1201250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shadi Almnalla	88e620f135a6c29c5a2a7	05.06.2025	Signer authenticated by
Mohammad	8e585d973cdc9041352	10:57:29 UTC	One time code

Document reference: 1201250063

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.03.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	08.04.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	65/264	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Har fester ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ 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
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	07.04.2025 08.04.2025	24/1254	Tinglyst 16.04.2025	5/1 (-1869,1), 5/160 (1869,1), 5/160/0/1, 5/160/0/2, 5/160/0/3, 5/160/0/4, 3453-5/1/33 (Tidligere festegrunn) 5/148, 5/159
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	5/1, 5/1/1, 5/1/4, 5/1/5, 5/1/7, 5/1/8, 5/1/10, 5/1/11, 5/1/12, 5/1/13, 5/1/14, 5/1/15, 5/1/16, 5/1/17, 5/1/18, 5/1/20, 5/1/22, 5/1/23, 5/1/24, 5/1/26, 5/1/29, 5/1/31, 5/1/32, 5/1/33, 5/1/35, 5/1/36, 5/1/37, 5/1/38, 5/1/39, 5/1/40, 5/1/42, 5/150/0/1, 5/150/0/2, 5/150/0/3, 5/150/0/4, 5/159/0/1, 5/159/0/2, 5/159/0/3, 5/159/0/4, 5/160/0/1, 5/160/0/2, 5/160/0/3, 5/160/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE S961382068	Fester (F) 1/1	Bygdinvegen 1989 2940 2940 HEGGENES	
ALMNALLA MOUHAMMAD SHADI F010789*****	Framfester (F1) 1/1	ØVRE STØLSLIE 2 2953 2953 BEITOSTØLEN	Bosatt (B)
OXHOVD BENTE F170164*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Beitovegen 178 2950 2950 SKAMMESTEIN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Stølslie 2	H0102	5/160/0/1	71	5	1	1	Kjøkken
Unummerert	Øvre Stølslie 2	-	5/160/0/1	-	-	-	-	-

Adresse

Vegadresse: Øvre Stølslie 2 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	2953 BEITOSTØLEN	Kirkesogn	03100504 Lidar
Grunnkrets	102 Midtre Hegge	Tettsted	1732 Beitostølen
Valgkrets	1 Øystre Slidre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23209888		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.04.2004
2	300033651		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	22.05.2017

1: Bygning 23209888: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.04.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	282
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	282
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	150
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.12.2003	06.01.2004
Igangsettingstillatelse	13.12.2003	06.01.2004
Tatt i bruk	15.04.2004	06.01.2004
Endre bygningsdata	01.03.2024	01.03.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Stølsle 2	H0102	5/160/0/1	71	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	141	0	141	0	0	0
H01	2	141	0	141	0	0	0

2: Bygning 300033651: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 22.05.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	75
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Igangsettingstillatelse	12.12.2003	09.01.2009
Tatt i bruk	22.05.2017	13.06.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Øvre Stølsli 2	-	5/160/0/1	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 5/160

Bruksnavn		Beregnet areal	1869.1
Etablert dato	08.04.2025	Historisk oppgitt areal	1871
Oppdatert dato	16.04.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6789730.72	496179.77	0	Ja	1869.1	



Eiendomskart for eiendom 3453 - 5/160//1



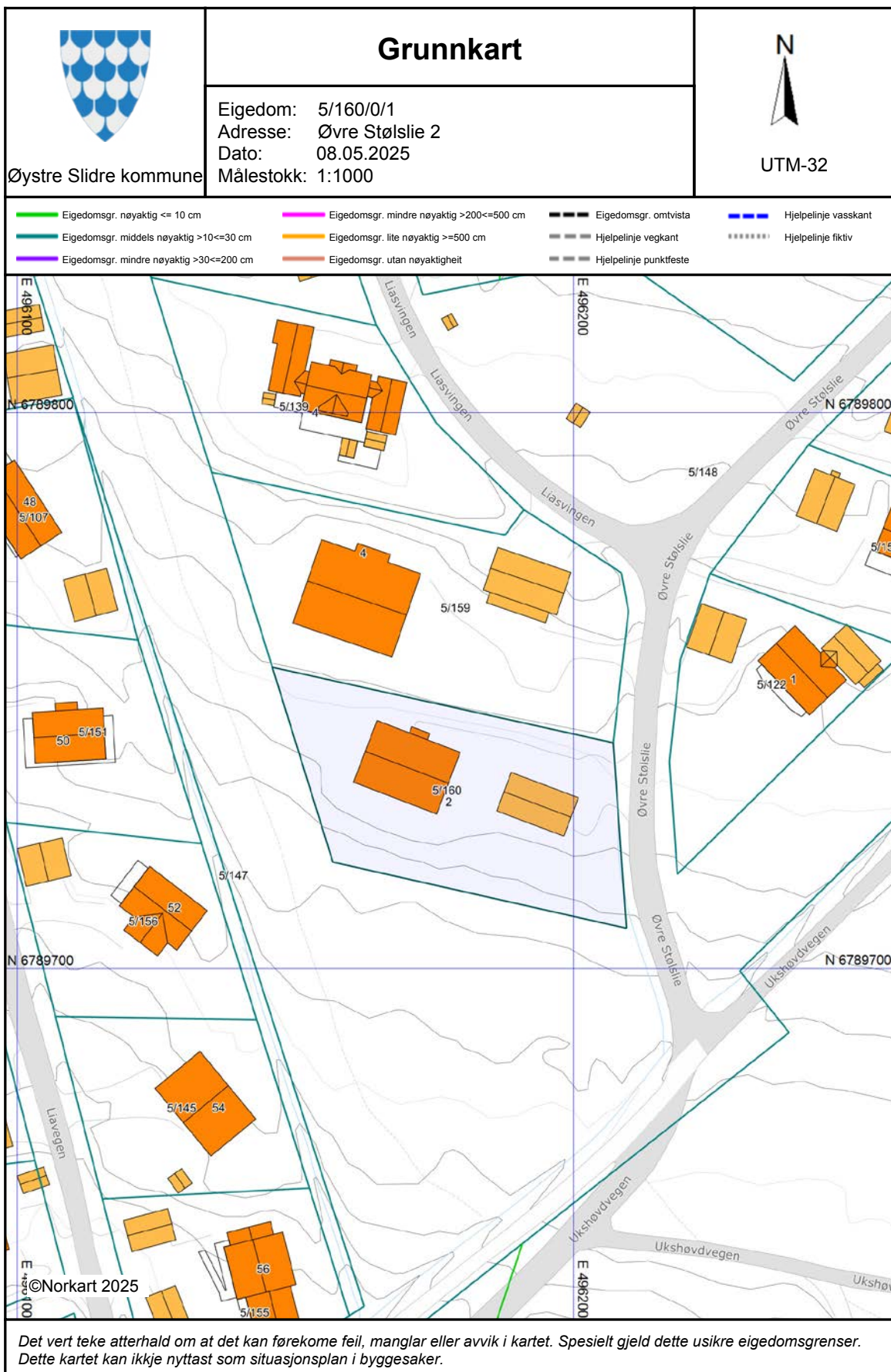
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● 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	1 869,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6789730,72	Øst	496179,77

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6789740,62	496207,18	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	62,85	
2	6789707,24	496209,56	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,46	
3	6789719,15	496156,73	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	54,16	
4	6789754,21	496145,82	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,72	





Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	160	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Øvre Stølsie 2, 2953 BEITOSTØLEN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	Delareal	1 869 m ²
	KPHensynsonenavn	Bustad
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 869 m ²
	KPHensynsonenavn	VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201915
Navn	Stølsle I og II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/191/Foresegner%20vedtekne.pdf

Delarealer	Delareal	1 843 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	13 m ²
	Formål	Offentlig friområde
	Delareal	12 m ²
	Formål	Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Kommuneplankart

Eigedom: 5/160/0/1
Adresse: Øvre Stølsle 2
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

 Boligbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

 Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Støysonegrense

 Angitthensyngrense

 Infrastrukturgrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - fremtidig

 Gang-/sykkelveg - fremtidig

 Gangveg - fremtidig

 Turveg/turdrag - nåværende

 Turveg/turdrag - fremtidig

 Abc Kommune(del)plan - påskrift



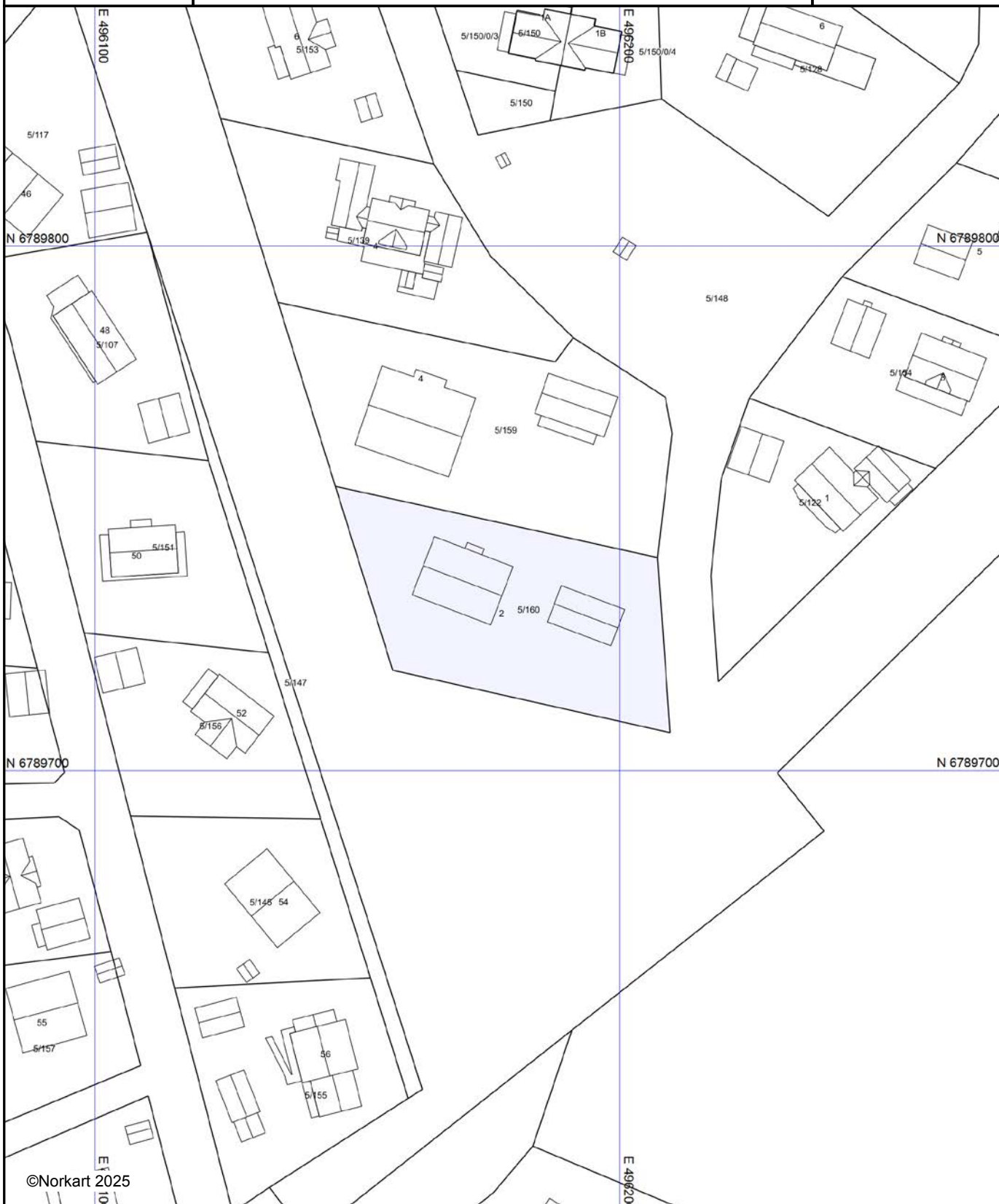
Reguleringsplanforslag

Eigedom: 5/160/0/1
Adresse: Øvre Stølsle 2
Dato: 08.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

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

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

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

 Friområder

 Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Øystre Slidre kommune

Reguleringsplan for Stølsle I og II

planID B40

Planføresegner vedteke i formannskapet i sak 05/20 den 30.01.2020

Reguleringsformål:

- PBL § 25.1 Byggjeområder
 - Bustader
- PBL § 25.3 Offentlege trafikkområder
 - Kjøreveg
 - Gangveg
 - Gang- og sykkelveg
- PBL § 25.4 Friområder
 - Leikeplass, park
- PBL § 25.5 Fareområder
 - Høgspentanlegg i luft
 - Transformatorkiosk
- PBL § 25.6 Spesialområder
 - Frisiktsone

1. Byggjeområder for bustader:

1. Maksimal utnytting er 30 % BYA. Utandørs biloppstillingsplassar skal reknast med i BYA.
2. På tomtene 1, 2, 3, 24 og 25 kan det først opp bygg med to til fire bueiningar. På dei øvrige tomtene skal det først opp frittliggjande einestader med tilhøyrande anlegg.
3. Maksimal tillate mønehøgde over lågaste planerte nivå rundt bygget er 9,0 m. Maksimal tillate mønehøgde over gjennomsnitt av planert nivå rundt bygget er 8,0 m. Maksimal tillate gesimshøgde på hovedtak er 5,0 m. Gesimshøgde på mindre tak / arker kan vere inntil 6,5 m. Synleg grunnmur skal ikkje vere over 0,8 m. Tilpassingar kan gjerast for gavlvegger i bygg med sokkelplan.
4. Bustadhus skal vere plassert innafor dei byggelinjer som planen viser.
5. For kvar bueining skal det på eigen tomt setjast av plass til ein garasje og til oppstilling av minimum ein bil i tillegg.
6. For garasjebygg / uthus er maksimal tillate mønehøgde over planert terreng 5,0 m og maksimal tillate gesimshøgde over planert terreng 3,0 m. PBL § 70 gjeld ved plassering av garasje. Garasje eller carport med direkte utkjøring mot veg skal plasserast minimum 6,0 m frå vegkant.
7. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 35°. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annan takvinkel.
8. Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet. Det skal nyttast matte fargar på veggar og tak. Garasje / uthus skal vere nøye tilpassa hovudbygget.
9. Hovedmøneretning på hovedhuset skal ligge parallelt med terrengkotene.
10. Ved utbygging skal ein søkje å ta vare på så mykje som mogleg av opphavleg vegetasjon.
11. Regulererte tomter kan ikkje delast ytterlegare.

12. Gjerde kan ikkje setjast opp utan kommunen sitt samtykke.
13. Før nye tiltak kan gjennomførast på eigedomane 5/1/38 og 4/38 må det gjerast ei vurdering og eventuelt bli gjort tiltak med flaumvegane over eigedomane.

3. Offentlege trafikkområder:

Kjøreveg:

Tilkomstveg (veg 1 / Ukshøvdvegen), hovedvegar gjennom planområdet (veg 2 og veg 3), veg til Skilstølen (veg 4) og veg 5 er regulert som offentlege trafikkområder / kjøreveg.

Veg 1, veg 2 og veg 3 har ein regulert breidd på 10,0 m med 5,0 m regulert vegbane medan veg 4 og veg 5 har ein regulert breidd på 8,0 m med 4,0 m regulert vegbane.

Gangveg:

To mindre parsellar i planområdet er regulert til gangveg. Formålet er å gje betre tilgjenge frå bustadområdet til Syverveg og områder mot Beitostølen sentrum og til Ukshøvdvegen, Ukshøvdstølane, terreng og løypenett aust og nord for planområdet. Gangvegen har regulert breidd på 6,0 m med vegbreidd 3,0 m.

Gang- og sykkelveg:

Det er gang- / sykkelveg inne i bustadfeltet som planen viser.

4. Friområder:

F1:

Friområdet F1 er areal avsett til nærmiljøanlegg / ein møtestad for dei som bur i området. Arealet skal opparbeidast etter ein plan godkjent av kommunen.

F2, F3, F4, F5, F6; F10, F11 og F13:

Friområda F2, F3, F4, F5, F6; F10, F11 og F13 er friområder / park/ vegetasjonsskjerm. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Friområda kan nyttast til framføring av leidningsanlegg for vatn og avløp.

F7 (tidlegare F5 i planen B15) og F12:

Friområda F7 og F12 er leikeplassar

5. Fareområder:

Høgspentanlegg:

Fareområde høgspentanlegg er sikringssone langs høgspentline i luft. Det er ikkje tillate å føre opp bygg nærare høgspentline enn 6,0 m frå næraste line målt horisontalt.

Transformatorkiosk:

Arealet er avsett til oppføring av lokal transformatorkiosk for området.

6. Spesialområder:

Frisiktsone:

I område regulert til frisiktsone skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å sette opp installasjonar som hindrar fri sikt for utkjøring frå veg 2. Frisiktsona skal sikre fri sikt til Ukshøvdvegen i ei lengd av 60 m i kvar retning for personer som er 10 m frå Ukshøvdvegen i veg 2 (Sikttrekant 60 x 10 m).

Eiendom	3453 5/160		
Utskriftsdato	08.05.2025	Antall datasett	95

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

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

8 Berørte datasett

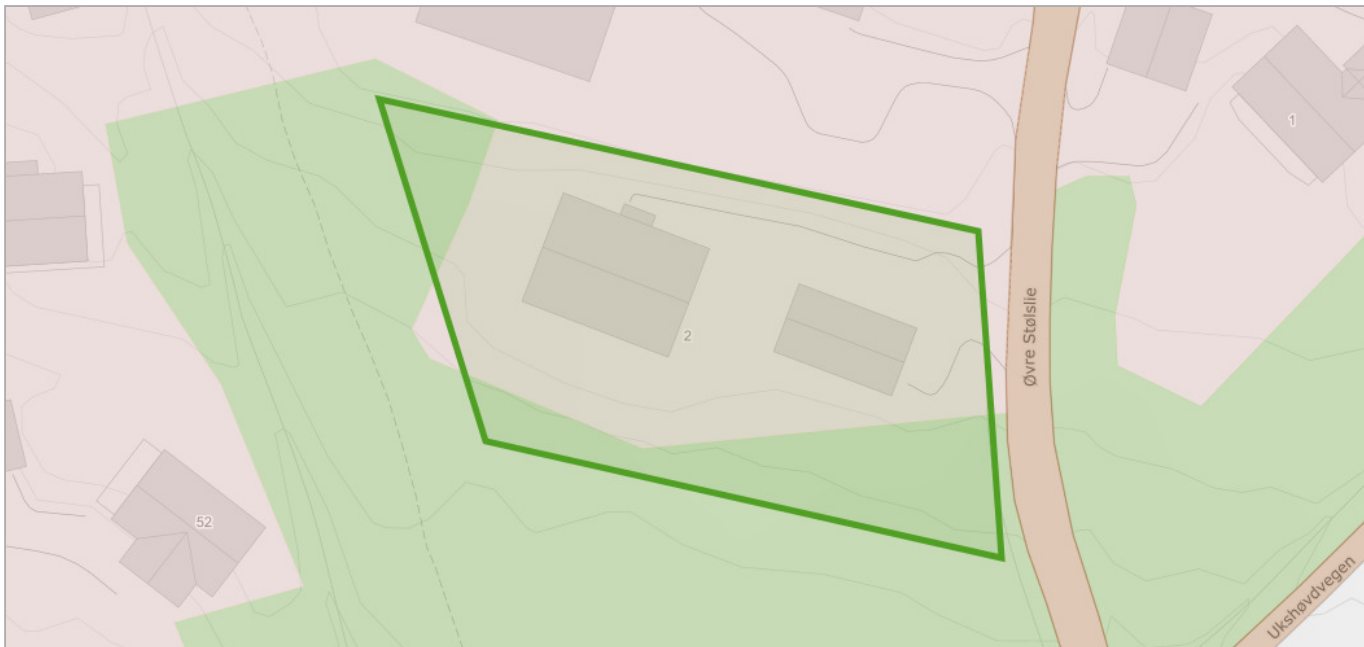
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Tettsteder
- ❗ Vernskog

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	29.04.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

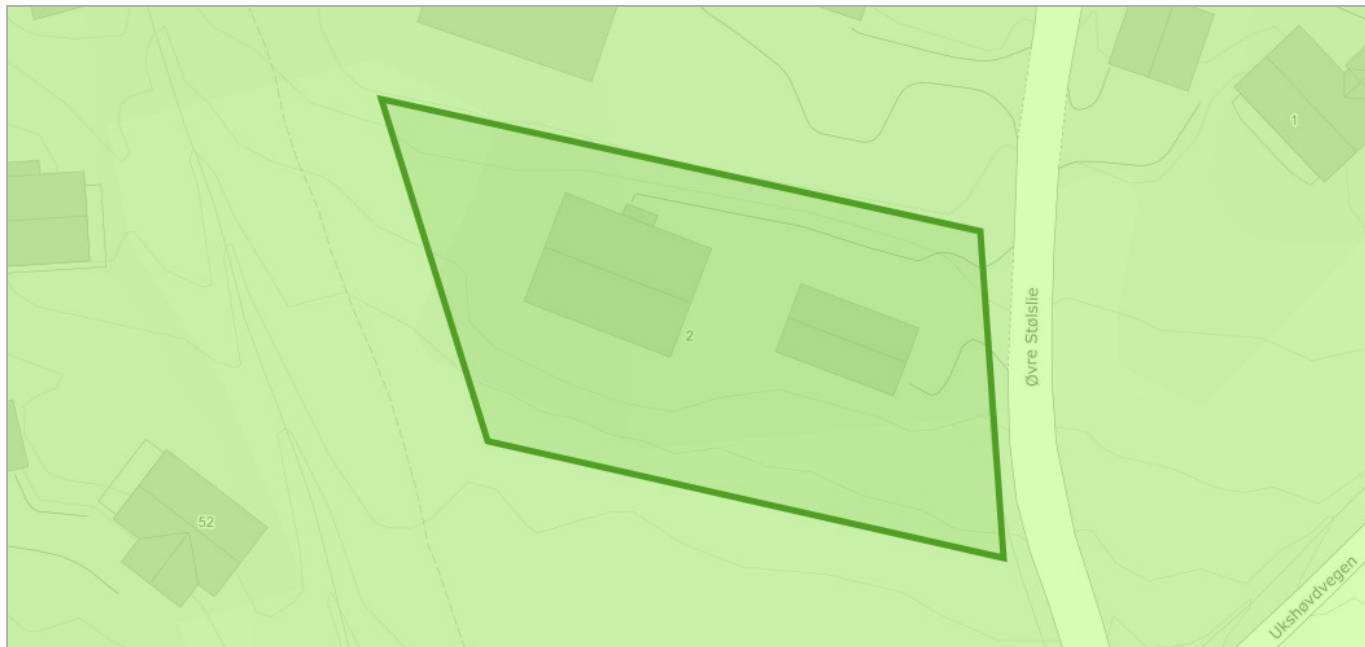
	Bebyggelse
	Skog
	Åpen fastmark
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



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

Tegnforklaring

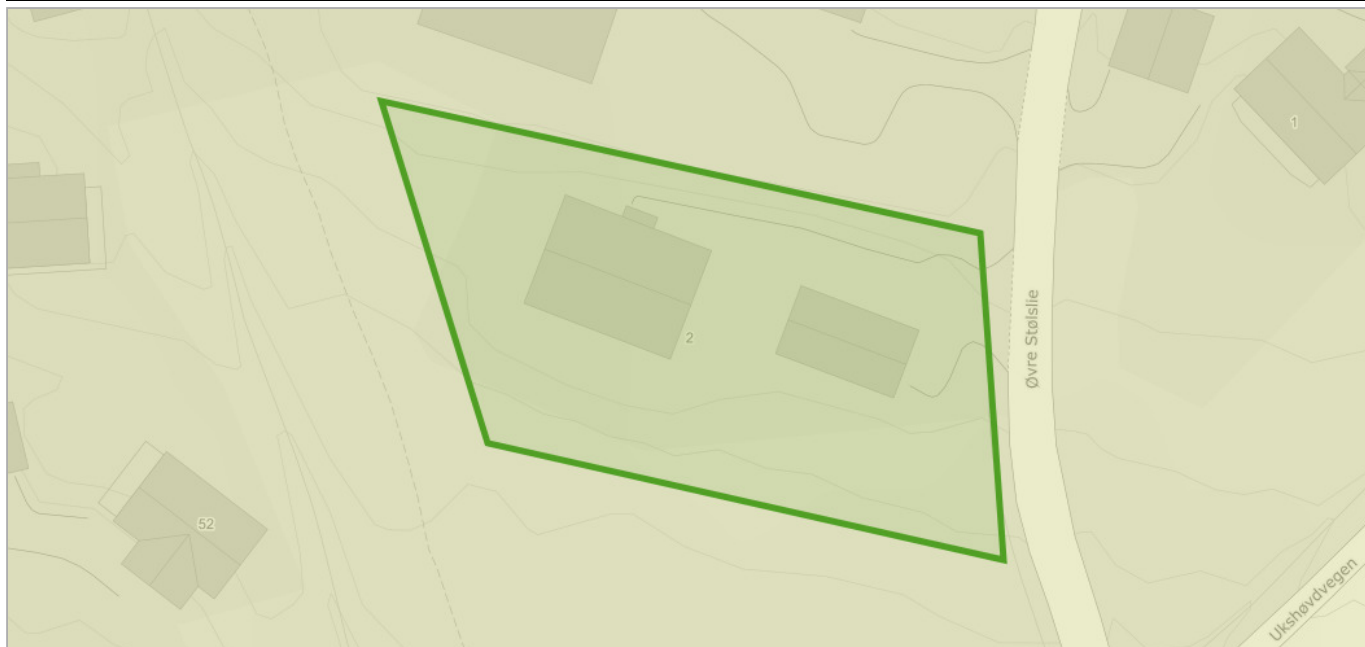
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.05.2025
-------	----------------	---------	------------



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

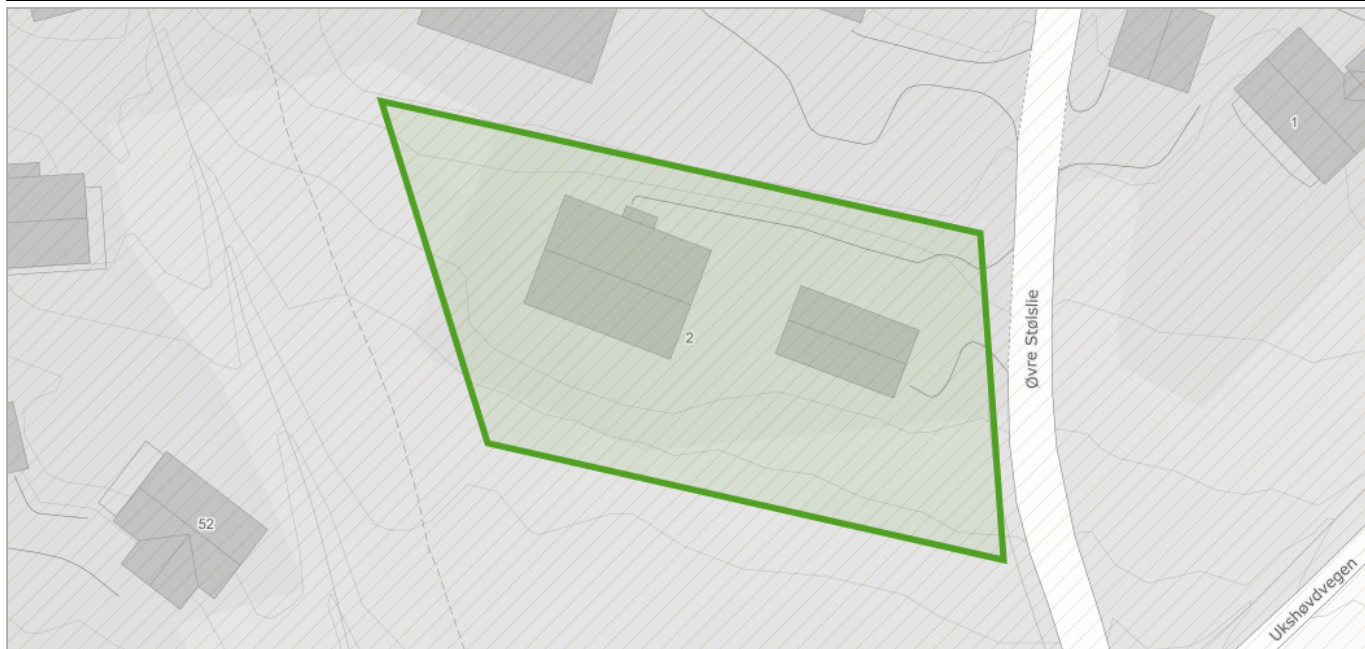
Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.05.2025
-------	-------------------	---------	------------

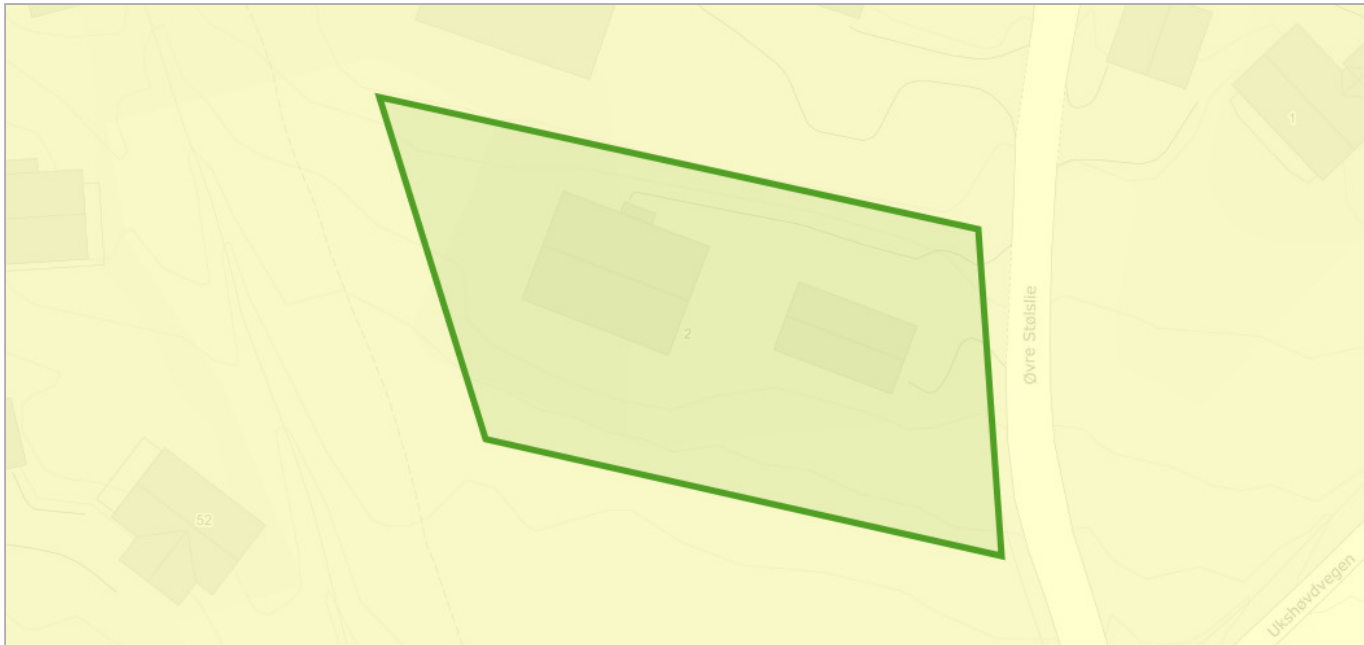


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

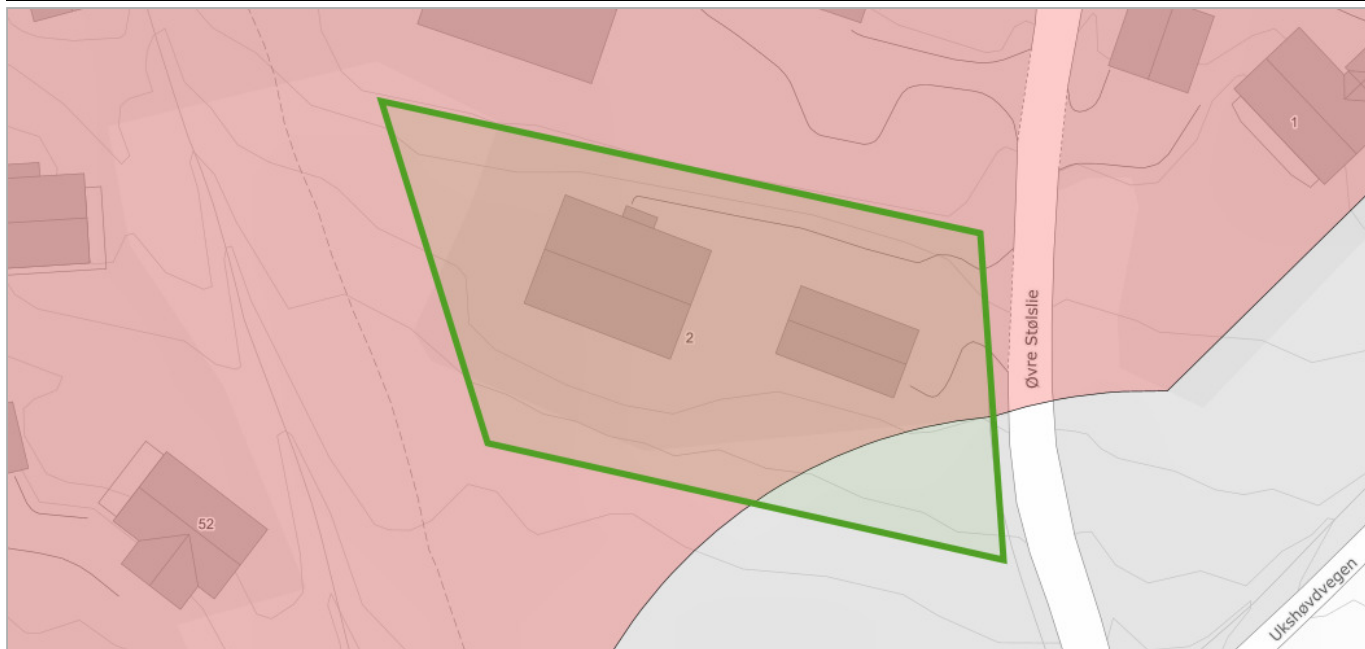
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	06.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

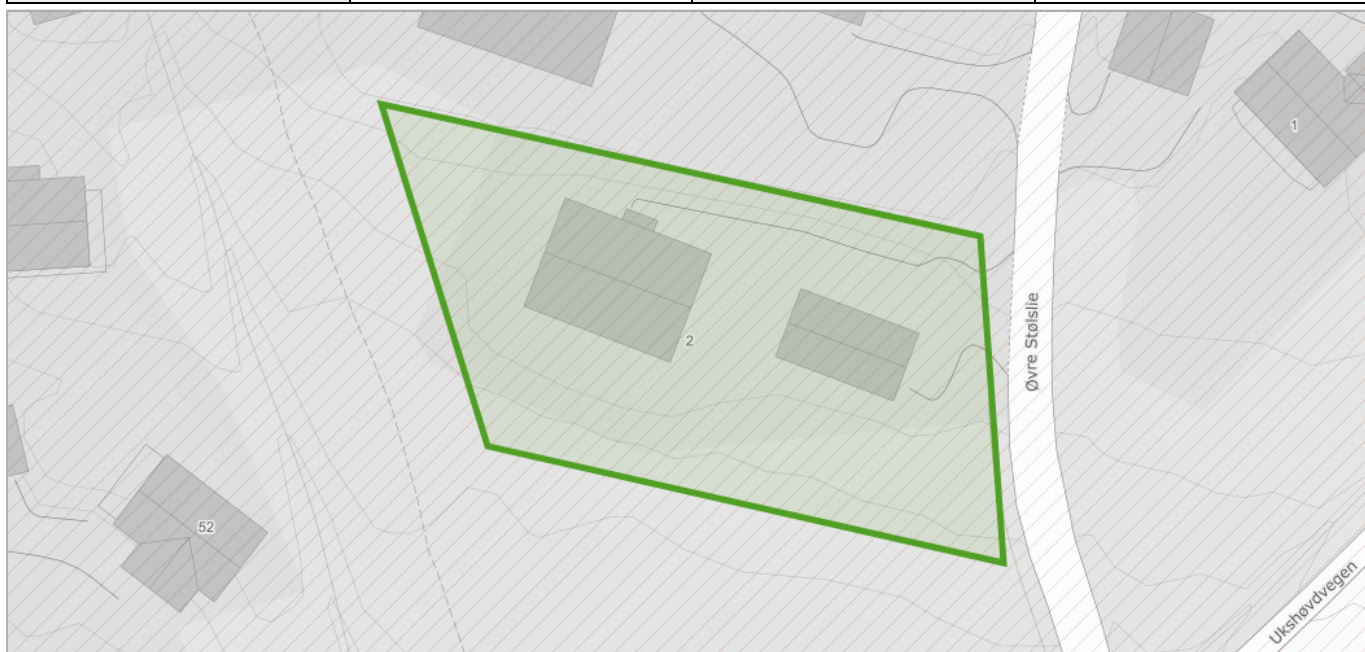
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1732	Beitostølen	363	1.064814759376254

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.05.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VOLBUFJORD	Kvitvella

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

Kopi: Sale

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

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl)
av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Tiltakshavar (namn og adresse):

Hedalm Boliger AS
Postboks 23
2615 Lillehammer

Ansvarleg sækjar (namn og adresse):

Hedalm Boliger AS
Postboks 23
2615 Lillehammer

Ferdigattest er gitt for :

Eigedom / adresse:

Stølsli bustadområde, Beitostølen

Gnr.

5

Bnr.

1

Festenr.

33

Seksjonsnr.

Spesifikasjon :

Kva slags bygg / tiltak:

Nybygg - 4-mannsbustad m/carport

Vedtak gjort av:

Sektorsjef KUN

Vedtak dato:

12.12.03

Saksnr.:

Del 366/03

Dato sluttkontroll:

02.11.04

Kontrollansvarleg:

Erik Gjerdalen

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jfr. pbl § 93). Bruksendring krev særkilt løyve (jfr. pbl § 93).

Merknader

Ferdigattesten er skreve ut på grunnlag av:

- Begjæring om ferdigattest frå Hedalm Boliger, dagsett 5/10-04
- Ferdigmelding frå Hedalm Boliger, dagsett 20.04.04
- Kontrollerklæring frå Hedalm Boliger AS, dagsett 20.04.04
- Kontrollerklæring frå Stakton Mur og Flis AS, dagsett 23.3.04
- Kontrollerklæring frå Rogne Bygg AS, dagsett 23.3.04
- Kontrollerklæring frå Svein Olsen og Sønner Rørleggermester AS, dagsett 26.3.04
- Kontrollerklæring frå Olav Jørgen Hegge, dagsett 15.8.04

Underskrift:

Stad:

Heggenes

Dato:

02.11.04

Stempel og underskrift



ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Sektor for kultur, utvikling
og næring

Erik Gjerdalen

Kopi sendt til:

Funksjon:

Namn:

Adresse:

Funksjon:

Namn:

Adresse:

Funksjon:

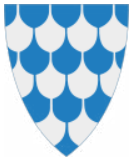
Namn:

Adresse:

Kjøring	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Termin fra	Termin til
	Tilsyn/feiling bustad og næring	1	Stk	686,00	01.07.2025		171,50	686,00	01.07.2025	30.09.2025
	Abonnement vatn	1	Stk	2 921,60	01.07.2025		913,00	2 921,60	01.07.2025	30.09.2025
	Abonnement avløp	1	Stk	2 664,00	01.07.2025		832,50	2 664,00	01.07.2025	30.09.2025
	Renovasjon bustad	1	Stk	3 236,80	01.07.2025		1 011,50	3 236,80	01.07.2025	30.09.2025
August	Akonto vatn	162	m3	28,80	01.07.2025	31.12.2025	1 458,00	4 665,60	01.07.2025	30.09.2025
	Akonto avløp	162	m3	48,00	01.07.2025	31.12.2025	2 430,00	7 776,00	01.07.2025	30.09.2025
	Eigedomsskatt: Bustad	492800	Prom	4,00	01.07.2025		492,75	1 971,00	01.07.2025	30.09.2025
							kr 7 309,25	kr 23 921,00		

Kr 7 309,25 er Terminbeløp

Kr 23 921,- er Årsbeløp



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	160	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId 591787349

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 23209888

Bruksenhetsnummer H0102

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Øvre Stølsle 2, 2953
BEITOSTØLEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Asgård	Asgård

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
28.03.2023	Tilsyn	11.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Øst. Type: Element. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Pipe Standard, Ettløps
Beskrivelse	Utettbved innføring av røykrør i skorstein, her må det tettes med ildfast snor

Type	Detaljer
------	----------

Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Håndslukker mangler kontroll/service. REGLER FOR KONTROLL OG SERVICE. Brannslukkeren skal til kontroll hos fagpersoner hvert 5.år. Skumslukkeren skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkeren skal til service minimum hvert 10. år. Når er det tid for kontroll? Hvert femte år gjelder fra produksjonsår. Produksjonsmåned og år på apparatet er merket på beholderen. Har apparatet vært på kontroll skal det være en etikett med dato og måned for kontroll, hvem som har gjort det og signatur. KONTROLL: Sjekker at trykket er intakt og at utløsermekanismen fungerer. Gjøres av autoriserte fagpersoner. SERVICE: Det fysiske arbeidet på en slokker. Apparatet tas fra hverandre og alle deler sjekkes grundig. Gjøres av autoriserte fagpersoner.

Informasjon for bruksenhetId 591787349

BruksenhetId	251807569	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300033651	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Øvre Stølsli 2, 2953 BEITOSTØLEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 251807569.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 08.05.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	160	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Øvre Stølsie 2, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

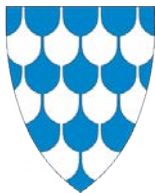
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Privat septikanlegg	Nei
---------------------	-----

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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:
12.05.2025

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	160	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Øvre Stølsleie 2, 2953 BEITOSTØLEN								

Veg, Vatn og Avløp

Kommentar:

Eigedomen er tilknytt offentlig VA-nett via privat stikkledning for vatn og avløp. Det var tidlegare festetomt 5/1/33 - Jf. tidlegare avtale er eigedomen tilkopla offentlig VA- nett for vatn og avløp.

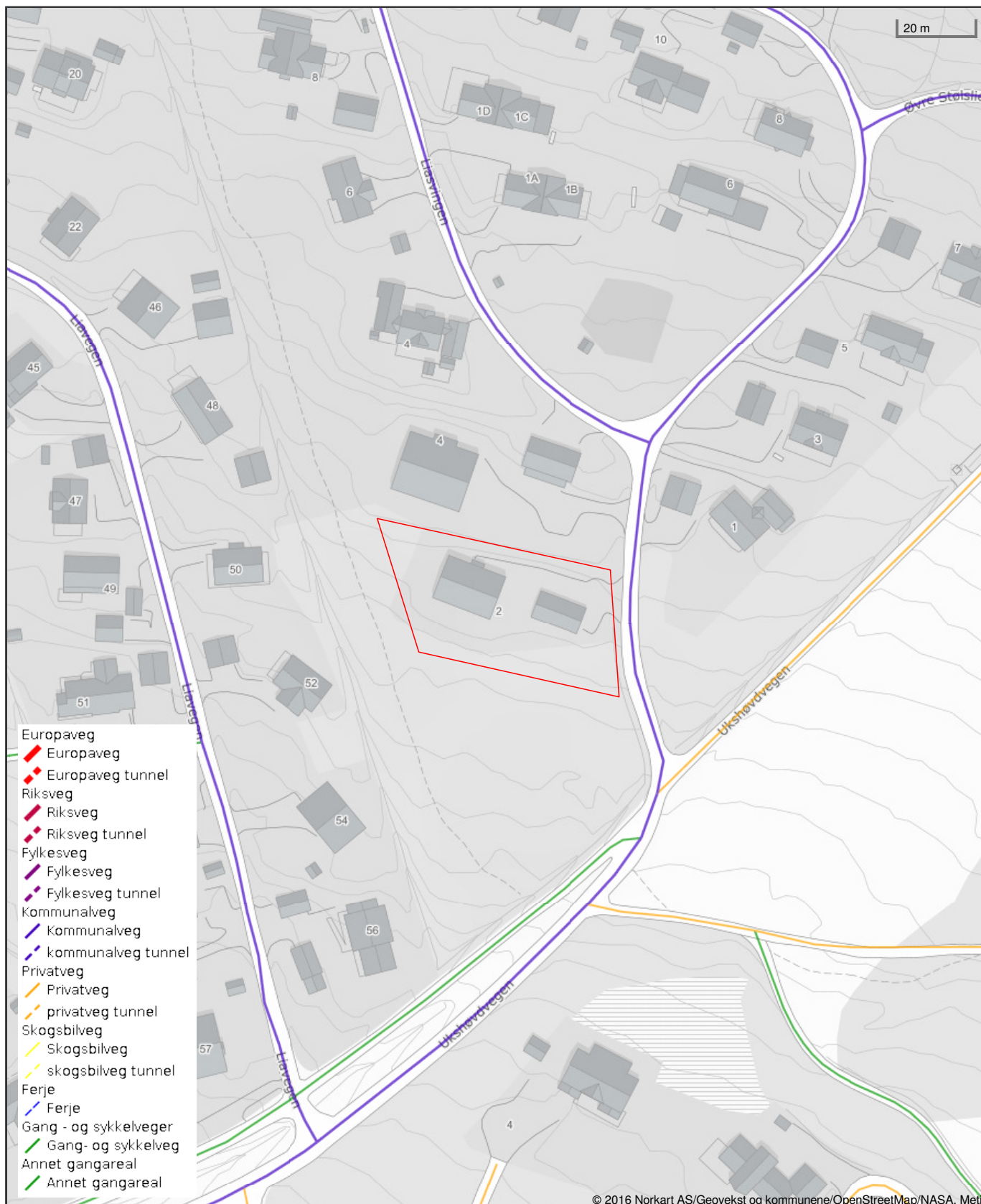
Generell informasjon:

Dei fleste eigedomar som er tilknytt offentlig VA-nett er tilknytt via private stikkledningar. Desse stikkledningane er det eigar sjølv som har ansvar for. Dei fleste eigedomar som ligg ved offentlig veg er tilknytt denne via privat åtkomst/privat veg.

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 samband med eigedomsførespurnadar.



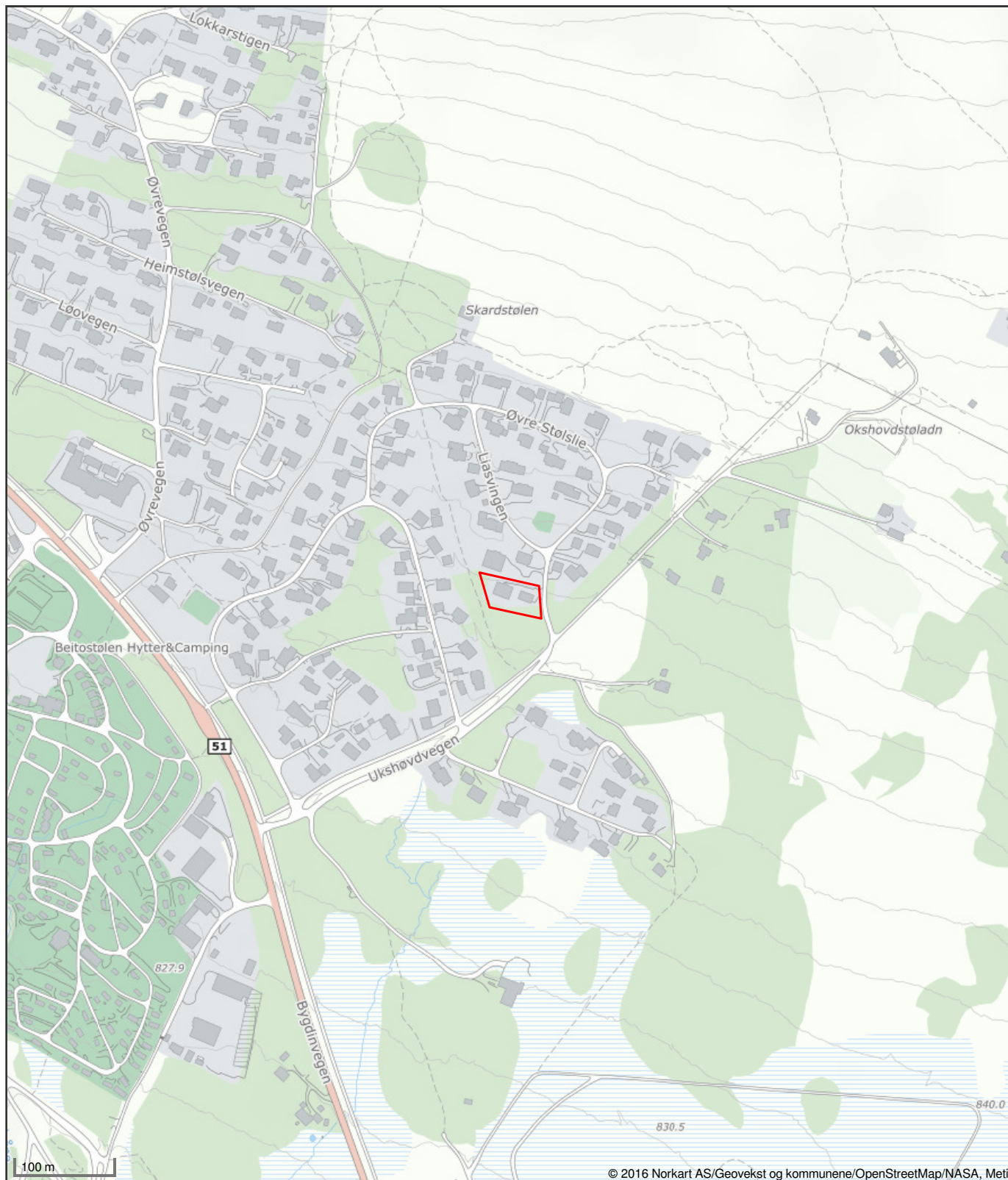
Vegstatuskart for eiendom 3453 - 5/160//



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 - 5/160//



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: mandag 12. mai 2025 14:33

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

Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk - 1201250063 Øvre Stølsli 2 - gnr. 5, bnr. 160, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Øystre Slidre kommune

Hei,

Siste tilsyn var 20.08.2008 avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 9213 kWh

Mvh

John Henry Nilssen

Tilsynsingeniør/måleransvarlig

+47 97951047



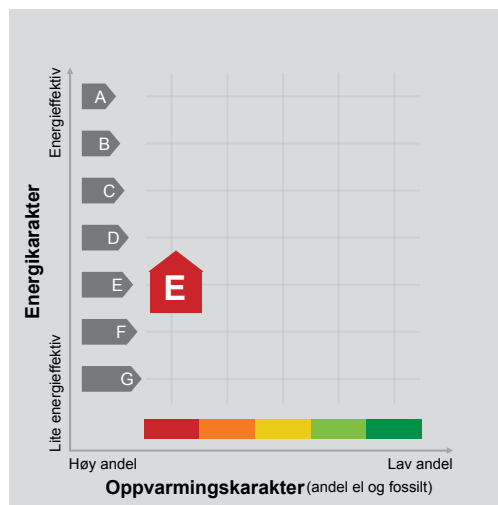
Følg oss på SoMe:



ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Stølsleie 2
Postnummer	2953
Sted	BEITOSTØLEN
Kommunenavn	Øystre Slidre
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	160
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300033651
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-155114
Dato	14.08.2025



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
09.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 5 Bnr 160 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Øvre Stølsli 2, 2953 BEITOSTØLEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 400 175
Som sekundærbolig:	kr 1 600 699

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 5, Bruksnummer 160, Seksjonsnummer 1 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

08.05.2025 kl. 13.47

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

08.05.2025 kl. 13.45

Adresse(r) :

Gateadresse: Øvre Stølsli 2

Gatenr: 1027

Kommune: ØYSTRE SLIDRE

Postkrets: 2953 BEITOSTØLEN

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

1998/3243-1/21 28.08.1998

HJEMMEL TIL FESTERETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Fritt salg

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

ORG.NR: 961 382 068

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

2018/445433-1/200 16.02.2018

HJEMMEL TIL FRAMFESTE

21:00

VEDERLAG: NOK 1 670 000

Omsetningstype: Fritt salg

ALMNALLA MOUHAMMAD SHADI AHMAD

FØDT: 01.07.1989

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2002/3558-3/21 URÅDIGHET

HEFTELSE

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

2002/3558-3/21 19.08.2002

URÅDIGHET

Ved eiendomsoverdragelse uansett type skal Øystre

Slidre

kommune godkjenne den nye festeren

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 08.05.2025 13:47 - Sist oppdatert 08.05.2025 13:45

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

Side 1 av 4

1998/3243-2/21 28.08.1998

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 91 118

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 150

FNR: 0 SNR: 1

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 150

FNR: 0 SNR: 2

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 150

FNR: 0 SNR: 3

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 150

FNR: 0 SNR: 4

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 159

FNR: 0 SNR: 1

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 159

FNR: 0 SNR: 2

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 159

FNR: 0 SNR: 3

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 159

FNR: 0 SNR: 4

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 160

FNR: 0 SNR: 2

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 160

FNR: 0 SNR: 3

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 160

FNR: 0 SNR: 4

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

FESTETID FRA 01.01.98.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 1 FNR: 33

2002/3558-2/21 19.08.2002

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 80 år

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 160

FNR: 0 SNR: 2

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 160

FNR: 0 SNR: 3

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 160

FNR: 0 SNR: 4

Bestemmelser om regulering av leien

Festeavgift: NOK 1756,- pr. da. årlig

Festetid fra 15. oktober 2002

Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 år

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 1 FNR: 33

Heftelser i framfesterett:

2002/3558-2/21 19.08.2002

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FRAMFESTE

Festetid: 80 år

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 160

FNR: 0 SNR: 2

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 160

FNR: 0 SNR: 3

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 160

FNR: 0 SNR: 4

Bestemmelser om regulering av leien

Festeavgift: NOK 1756,- pr. da. årlig

Festetid fra 15. oktober 2002

Pant for forfalt festeavgift for inntil 3 år
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 5 BNR: 1 FNR: 33

2002/3558-3/21 19.08.2002 **URÅDIGHET**
GJELDER FRAMFESTE
Ved eiendomsoverdragelse uansett type skal Øystre
Slidre
kommune godkjenne den nye festeren
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/445453-1/200 16.02.2018 **PANTEDOKUMENT**
21:00
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 1 424 600
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631

2018/445603-1/200 16.02.2018 **PANTEDOKUMENT**
21:00
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 300 400
Panthaver: ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
ORG.NR: 961 382 068

2022/444558-1/200 26.04.2022 **PANTEDOKUMENT**
20:57
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/961483-1/200 31.08.2022 **PANTEDOKUMENT**
12:13
GJELDER FRAMFESTE
Beløp: NOK 150 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 HALLINGDAL VALDRES
ORG.NR: 937 889 631
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2004/575-1/21 05.02.2004 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/264

2020/122235-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 5 BNR: 1 FNR: 33 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.



Doknr: 3243 Tinglyst: 28.08.1998 Emb: 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

28 AUG 1998

Festekontrakt

VALDRES
SØRENSKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR.: 3243

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Elendommen(e)	
Kommunenr. [Kommunenavn]	Gnr. Bnr. Feste nr. Underfeste nr.
0544 Øystre Slidre	5 1 17
Beskaffenhets: Hva skal grunnen brukes til?	
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd ☒ B Boleiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn / kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off vei ☐ A Annet	

2. Bortfestes av	
Fødselsnr. / Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn Ideell andel
	Bente Okshovd

3. Til	
Fødselsnr. / Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn Ideell andel
00901382008	ØYSTRE SLIDRE

4. Festeavgift pr. år
Kr. 1.571,- pr. da/år - indeks pr. 15.9.1997.

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	01.01.1998

6. Panterett for festeavgiften ³⁾	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	0 års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1 prioritet/prioritet eller	

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Arealet er på ca. 58 da. Det er tillatt med framfeste av klausu- lerte tomter til bustadforemål. Festetida kan forlengast med nye 80 år og festeavgifta kan reviderast. Tida for avgifts- berekning tek til å gjelde frå det tidspunkt og for det areal kommunen til kvar tid framfestar. Etter 5 år skal kommunen svare full avgift. Festeavgifta skal (reviderast) <i>regulerast</i> kvart 10. år etter konsumprisindeksen - totalindeks. Festeavgifta forfell til betaling etter kvart som kommunen framfestar areal - t.o.m. 1998. F.o.m. 1999 forfell avgifta pr. 1.4. i året.

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes. 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12) 4) Der er bare rettssluttelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Rett kopi bekreftes
Gina Kvernndalen



8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvær med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter _____ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festaren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meklerprovisjon).		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Det skal forst fram leidningar for vatn og kloakk til yttergrense i feltet mot Økshovdvegen - på 2 stader. Dette er avmerka på kart.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Heggenes , den 25.11.1997.	
Bortfesters underskrift	(Gjentas med maskin eller blokkbokstaver)
Bente Oxhord	BENTE OXHORD
Sted, dato Jungvåg 25/6-97	
Festers underskrift	(Gjentas med maskin eller blokkbokstaver)
 	




 Doknr: 3558 Tinglyst: 19.08.2002 Emb. 021
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
19 AUG. 2002
Festekontrakt

 VALDRES TINGRETT
 DAGBOKNR.:

3558 kfr.

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr./Underfestenr.
0544 Øystre slidre	5	1	33
Beskaffenhets			
☐ 1 Bebyggd ¹⁾ ☒ 2 Ubebyggd			
Hva skal grunnen brukes til?			
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			
2. Bortfestes av			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
961302068	Øystre slidre kommune	1/1	
3. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
950414235	Beitostølens Rebo AS (Tidligere firma Hovi Holding AS)	1/1	
4. Festeavgift pr. år			
Kr. 1756,- pr. år (1841 m ² + kelleareal 954 m ²) Indeks pr. 15.6.2001			
5. Festetid			
Antall år	Regnet fra - dato		
80	15. oktober 2002		
6. Panterett for festeavgiften ³⁾			
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil		3	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter			
7. Supplerende tekst ⁴⁾			
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Festeavgifta forfell til betaling den 1. februar i året. Festeavgifta kan regulerast 10. kvart år etter konsumprisindeksens totalindeks. Utgangsindeks pr. 15.06.2001.			
Tomta er regulert til bustadføreml for fast heilårleg busetting. Ved eigedomsoverdraging, uansett type, skal kommunen godkjenne den nye festaren i samsvar med føremålet nemnt ovanfor.			
Tomteverdi: Ca. NOK 16.150,-			
Noter: 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12). 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.			



8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvare med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgiften i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <i>festeren</i> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Bustaden på tomta skal være oppført/teke i bruk innen 3 år fra tinglysningsdato.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato <i>2940 Heggnes 17.10.01</i>	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Ove Skaret</i> 	<i>Ove Skaret</i>
Sted, dato <i>Beitostølen 24/09-01</i>	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Hovi Holding AS</i> 	<i>Hovi Holding AS</i> <i>STEINAR HOVI</i>

nå Beitostølen Resort AS

Returneres etter tinglysing til

LUNDE OG LANGLI EIENDOMSMEGLING AS
POSTBOKS 212
2601 LILLEHAMMER**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer)
TINGLYST
- 5 FEB. 2004

VALDRES TINGRETT

DAGBOKNR.: 575 kfr.

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr Snr
0544	ØSTRE SLIDRE	5	1	33

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9 2 7 4 8 6 2 1 0	HEDALM BOLIGER AS	1/1

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	65		13				25				37			
2	B	65		14				26				38			
3	B	67		15				27				39			
4	B	67		16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				264				= nevner:				264			

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 575 Tinglyst: 05.02.2004 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato LILLEHAMMER 26/11/03	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) Rolf Pedersen Tlf.: 61 05 77 77 Fax.: 61 05 77 70	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) Rolf Pedersen
1.55.56 5/12-03	Medalmen Boliger AS Christian Børresen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
5	1
Fnr	33
Snr	
Øystre Slidre kommune	
Dato	Stempel og underskrift
02.02.2004	 ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE Sektor for kultur, utvikling og næring <i>[Signature]</i>

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er det ikke nødvendig, inntatt styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

**Øystre Slidre kommune**

2940 Heggenes

Delegert sak nr. 0033/04

GNR. 5, BNR. 1, FESTENR. 33. HEDALM BOLIGER. SØKNAD OM SEKSJONERING.

Ark.: EIGED 5/1/33

Arkivsaksnr.: 03/01464

Styre / råd / utval

Kultur-, utvikling- og næringsnemnda v/sektorsjef KUN

Dato: 02.02.04

Saksbehandlar: Erik Gjerdalen

Utskrift til: Hedalm Boliger AS, postboks 23, 2601 Lillehammer
Eiendomsmegler 1, postboks 212, 2601 Lillehammer
✓ Valdres Tingrett, postboks 163, 2901 Fagernes, m/vedlegg

Bakgrunn for saka

Hedalm Boliger AS har via Lunde og Langli Eiendomsmegling AS, Lillehammer, sendt inn ein søknad om seksjonering av bebyggelsen på gnr. 5, bnr. 1, feste nr. 33, Beitostølen. Naudsynt dokumentasjon er vedlagt søknaden.

Saksopplysningar

Søknaden gjeld all godkjent bygningsmasse på eigedommen, d.v.s. 4 bueningar – heilårsbustader. Vedtektene inneheld og klausul om at seksjonane har rett til tilleggsareal, carportar og boder – dersom desse vert bygde.

Vurdering

I denne saka er Lov om eierseksjoner materielle krav oppfylt. Seksjoneringa omfattar alt godkjent utbygd areal, samla på eitt bruksnummer. Brukseiningane er klårt skilde slik lova krev.

Gnr. 5, bnr. 1, feste nr. 33, ligg innanfor reguleringsplan for Stølsli bustadområde. Området er regulert til heilårsbustader. Byggeløyve på eigedommen er gitt i sak Del 366/03. Seksjoneringssøknaden er i samsvar med reguleringsplana og det gjevne byggeløyvet.

Tlf: 61 35 25 00

Fax: 61 35 25 01

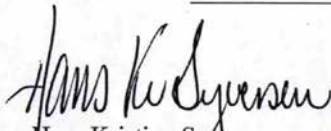
Direkte tlf:

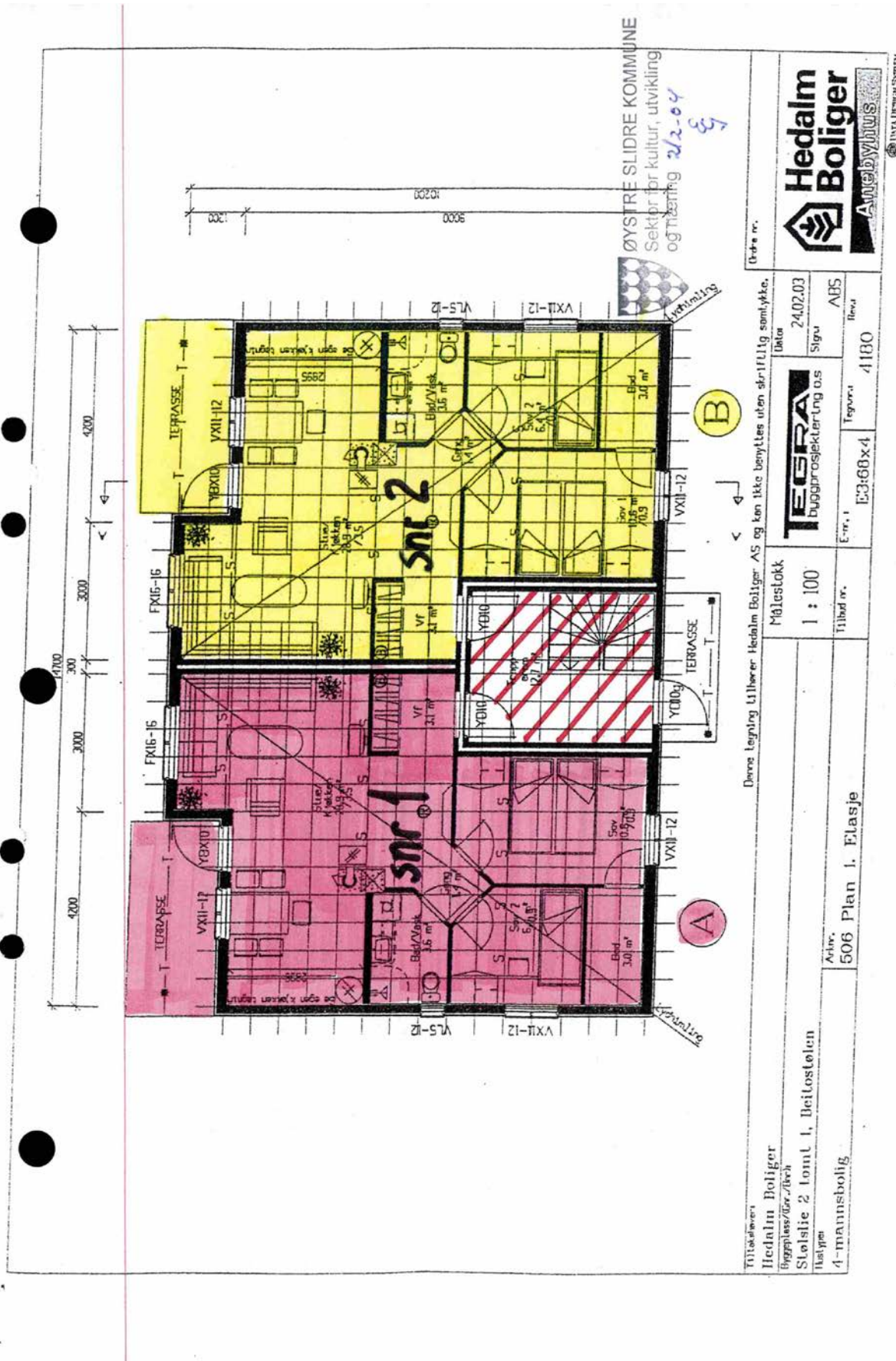
Vedtak

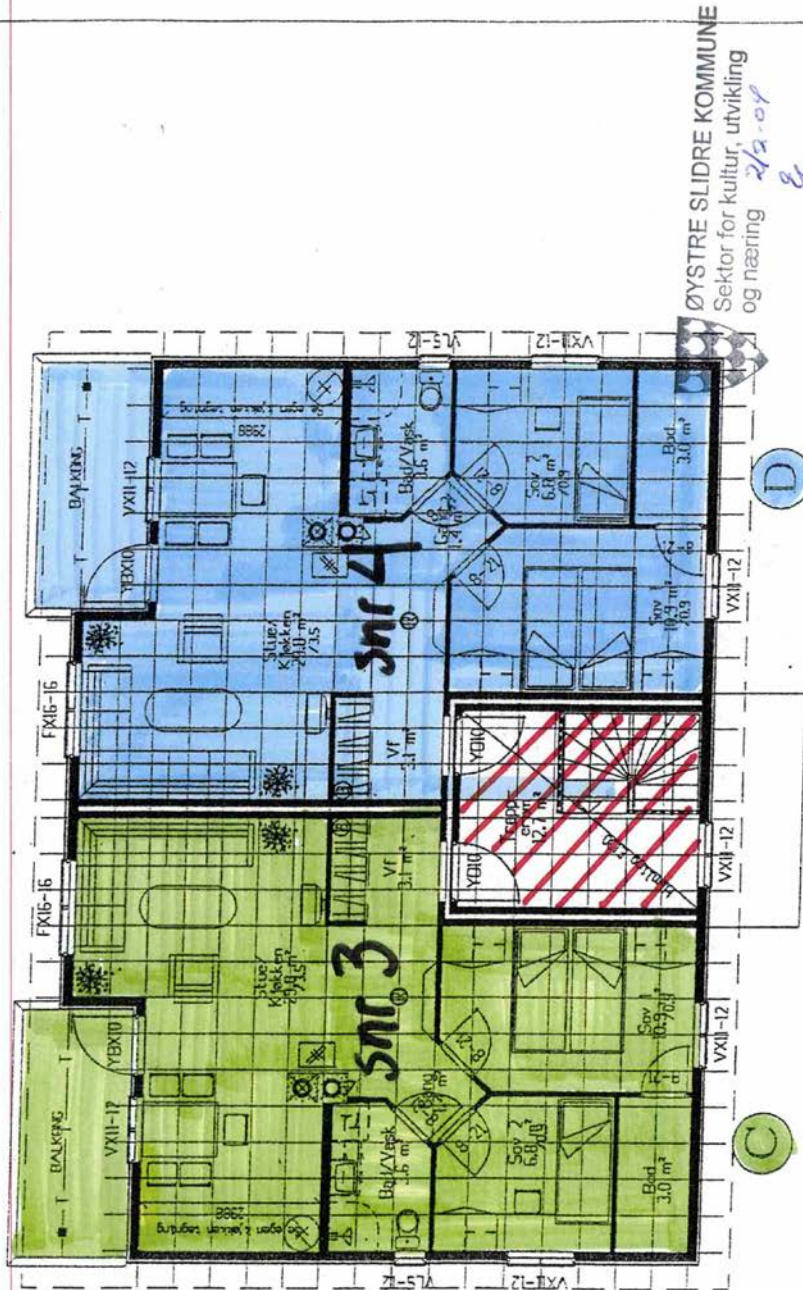
I medhald av Lov om eierseksjoner, §9, godkjenner kommunen seksjonering av bebyggelsen på gnr. 5, bnr. 1, feste nr. 33, med fire bustadseksjonar som omsøkt.

Seksjonane må nyttast i samsvar med den til einkvar tid gjeldande reguleringsplan for området.

Ein gjer merksam på at det er høve til å klage på vedtaket, jamfør Forvaltningslova. Klagefristen er 3 veker frå det tidspunktet meldinga om vedtaket er kome fram til klagar. Evt. klage skal setjast fram skriftleg til Øystre Slidre kommune, vise til kva for vedtak det klagast over og kva for endring ein ynskjer i vedtaket. Kommunen kan gje nærare rettleiing om framgangsmåten ved klaga. Partar har rett til å sjå dokumenta i saka, jamfør Forvaltningslova §§ 18 og 19.


Hans Kristian Syversen
Fagsjef plan og bygg





Tilleggsmateriale
Hedalm Boliger
Byggesaksnr./dir./år
Stølsle 2 tomt 1, Beiløstølen
Huslyst
4-mannsbolig

Derne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Målestokk
1 : 100

Tilbud nr.
507 Plan 2. Etasje

Dato
24.02.03

Sign
Sigu

ABIS

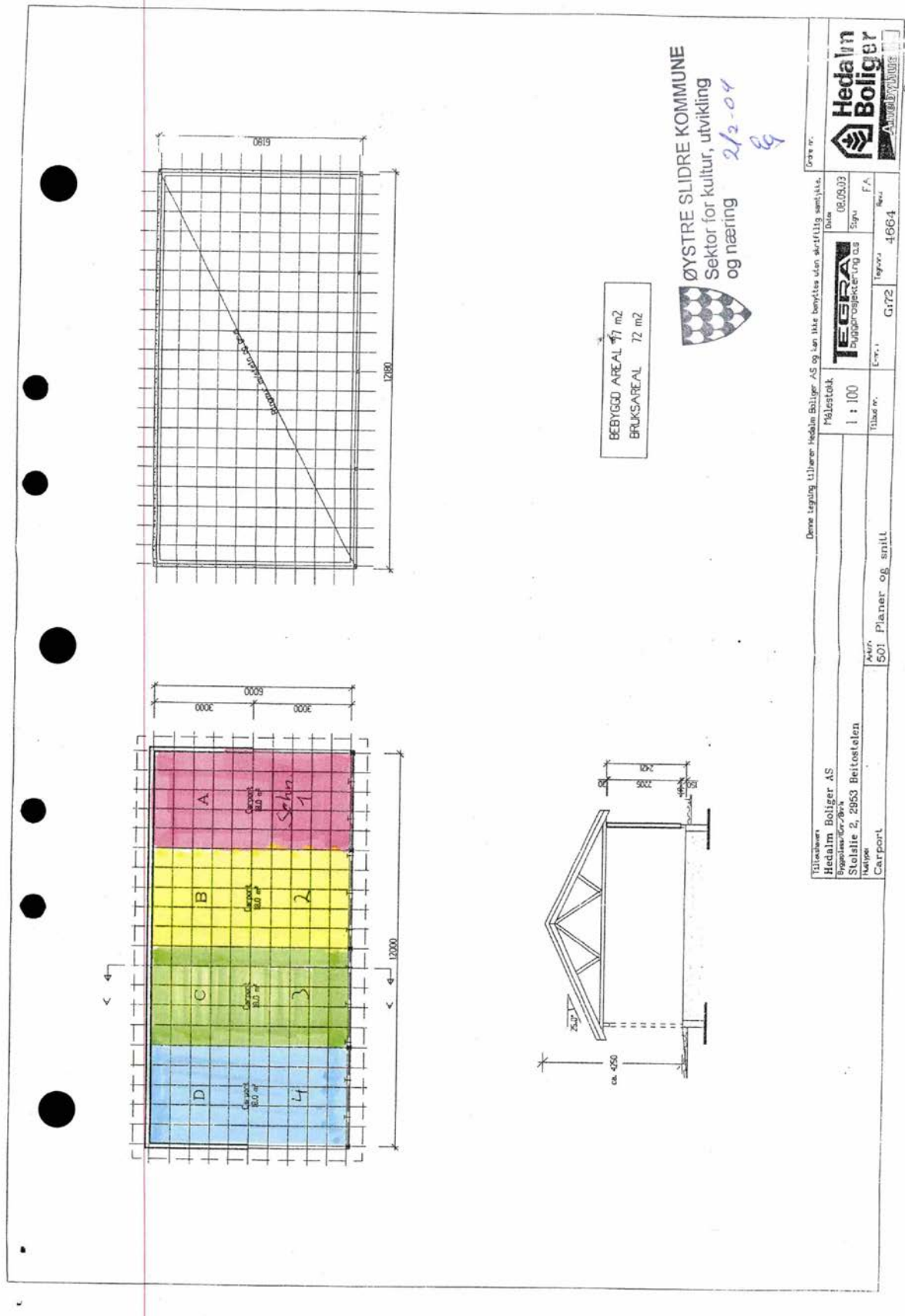
Revis

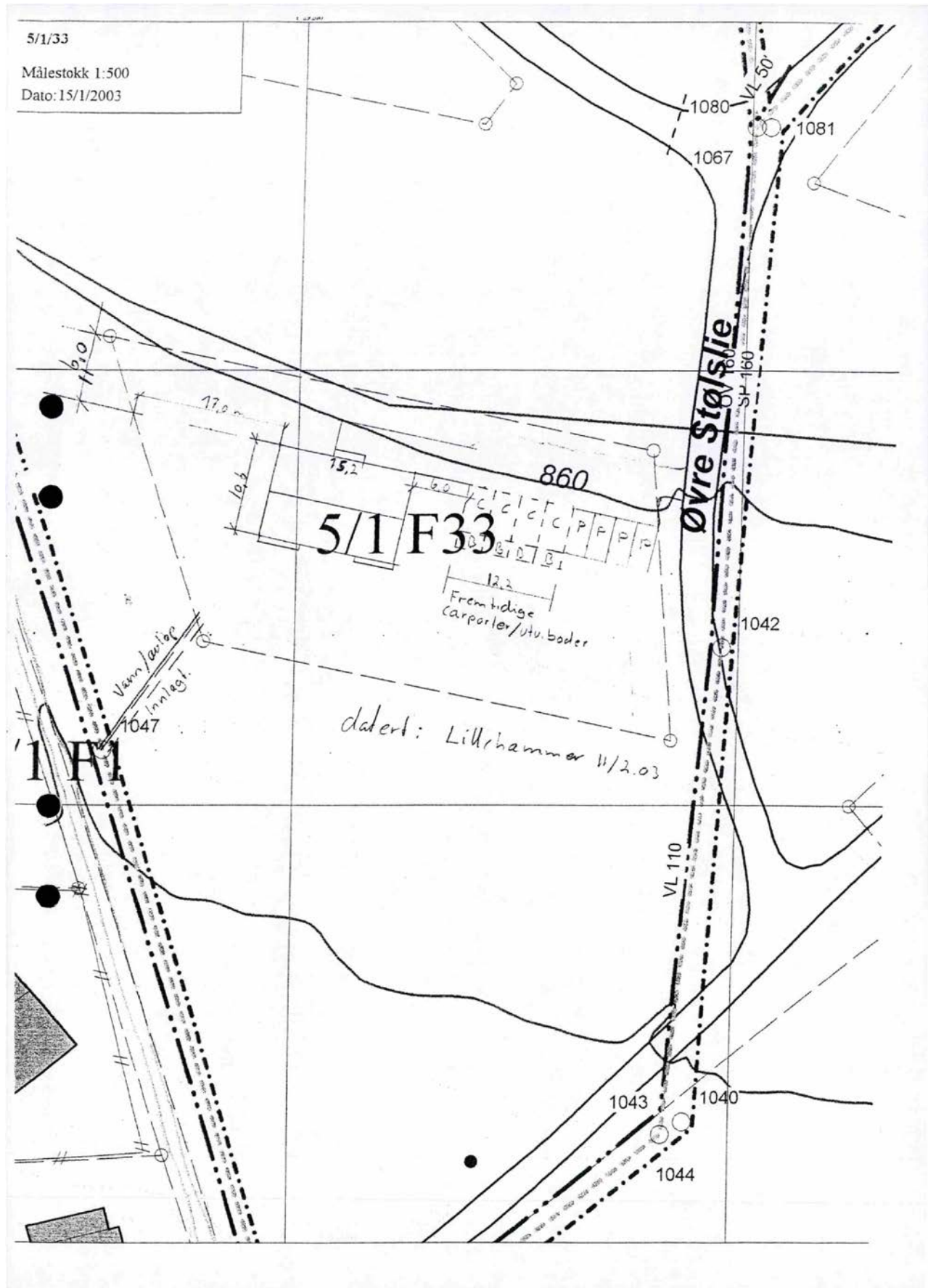
E-nr.
E368x4

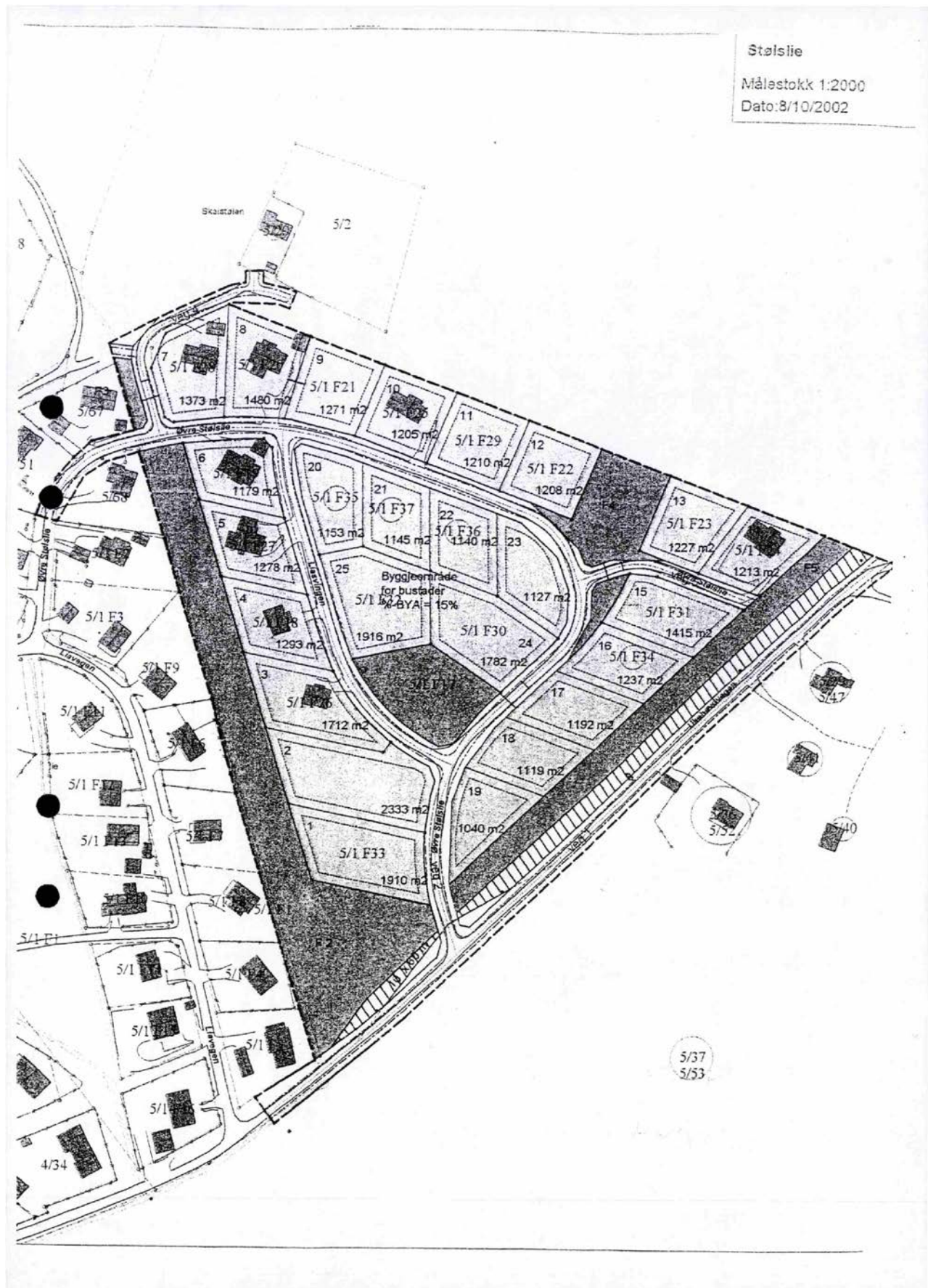
Regnet
4180

Hedalm Boliger
Anbud
24.02.03

Byggesaksnr./dir./år
Stølsle 2 tomt 1, Beiløstølen
Huslyst
4-mannsbolig







Kommune
Øystre Slidre

MÅLEBREV ☒ uten grensejustering med grensejustering
J.nr. 873/2000
Målebre nr. 65/2000
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. 06.06.00

Målebre over

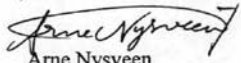
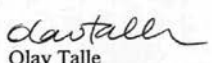
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	5	1	33
	Bruksnavn/adresse Øvre Stølsli 2		
Areal	1871 m ²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	29.08.00
Rekvirent	Øystre Slidre kommune
Bestyrer	Arne Nysveen
Forretning	Kartforretning over ein parsell av gnr.5, bnr.1, fnr.17.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Heggenes	18.12.00	 Arne Nysveen	 Olav Talle

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

Påtegninger (rettelser o.l)

--

Gnr 5	Bnr 1	Festenr 33
Representasjonspunkt		
X 361181	Y 29213	Z 858
Kartblad BS076-5-4		X Landsnett
Målestokk 1:1000		Areal 1871 m ²

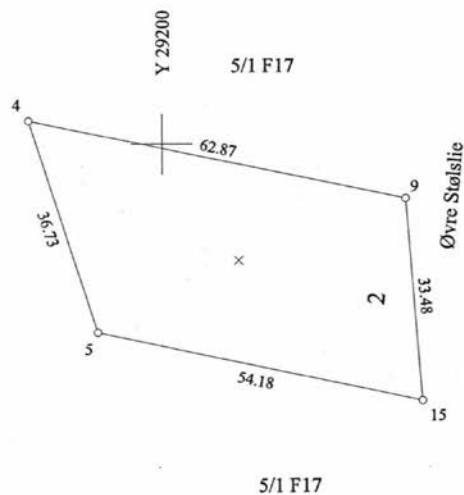
MÅLEBREVKART

Jnr 873/2000
Målebrev nr 65/2000

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
4	361203.87	29178.33	62.87		Godkj. grensemerke i jord
9	361190.85	29239.84	33.48		Godkj. grensemerke i jord
15	361157.48	29242.53	54.18		Godkj. grensemerke i jord
5	361168.90	29189.57	36.73		Godkj. grensemerke i jord



X 361200



Synnøve Maria Hovde / Aktiv

Fra: Oddveig Holdal Weeg <Oddveig.Holdal.Weeg@oystre-slidre.kommune.no>
Sendt: mandag 19. mai 2025 09:24
Til: Synnøve Maria Hovde / Aktiv
Kopi: Mina Synøve Blom Haaverstad
Emne: SV: Innhenting informasjon om feste - 1201250063 Øvre Stølsli 2

Hei

Festeavgift andel 1/4 er kr. 1.821,- pr. år
Fakturerert 14. november 2024, med forfall 1. februar 2025 – gjeld for 2025.
Neste regulering er juni 2031, sist regulert juni 2021, etter KPI
Festeavgiften er betalt 6. mai 2025
Festetid frå 01.01.98 i 80 år

Mina kan du svare meglar på resten av spørsmåla – eg har svart på dei som er gula ut.

Med venleg helsing

Oddveig Holdal Weeg
Rekneskap
Øystre Slidre kommune
Tlf: 948 52 536

Fra: Tonje Bjelbøle <Tonje.Bjelbole@oystre-slidre.kommune.no>
Sendt: fredag 16. mai 2025 13:27
Til: Oddveig Holdal Weeg <Oddveig.Holdal.Weeg@oystre-slidre.kommune.no>; Grethe Klevebråten <grethe.klevebraaten@oystre-slidre.kommune.no>
Emne: VS: Innhenting informasjon om feste - 1201250063 Øvre Stølsli 2

Hei, her har ikke jeg helt oversikt. Kan en av dere svare ut til megler ang festeavgift?

Med helsing
Tonje Bjelbøle
Regnskapskonsulent

Fra: ospostmottak <postmottak@oystre-Slidre.kommune.no>
Sendt: fredag 16. mai 2025 11:41
Til: Tonje Bjelbøle <Tonje.Bjelbole@oystre-slidre.kommune.no>
Kopi: Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no
Emne: VS: Innhenting informasjon om feste - 1201250063 Øvre Stølsli 2

Dette var tidligere 5/1/33

Liv B.Tyskeberg Moen - fagleder post/arkiv
Øystre Slidre kommune
905 81 786 / 991 04 395 (privat)
liv.moen@oystre-slidre.kommune.no

Fra: Synnøve Maria Hovde / Aktiv <Synnove.Maria.Hovde@aktiv.no>
Sendt: fredag 16. mai 2025 11:36
Til: ospostmottak <postmottak@oystre-slidre.kommune.no>
Emne: Innhenting informasjon om feste - 1201250063 Øvre Stølsli 2

Øystre Slidre Kommune
Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1201250063	Synnøve Maria Hovde	916 43 117	16.05.2025

**Salg av Øvre Stølsli 2, 2953 Beitostølen,
gnr. 5, bnr. 160, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Øystre Slidre kommune
Eier: Shadi Ahmad Almnalla Mouhammad**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: kroner Forfallsdato:

Neste avtalte regulering:

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering):

Når ble festeavgiften sist regulert, år?

Avtalt utløp av festekontrakten:

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ()Ja ()Nei

Hvis Nei: utestående beløp kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ()Ja ()Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ()Ja ()Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ()Ja ()Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning?

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ()Ja ()Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ()Ja ()Nei kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ()Ja ()Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer:

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer E-post

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Valdres Eiendomskontor

Synnøve Maria Hovde
Medhjelper
synnove.maria.hovde@aktiv.no

Fra: Mina Synnøve Blom Haaverstad <Mina.Haaverstad@oystre-slidre.kommune.no>

Sendt: mandag 26. mai 2025 15:08

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

Kopi: Oddveig Holdal Weeg <Oddveig.Holdal.Weeg@oystre-slidre.kommune.no>

Emne: Sv: Innhenting informasjon om feste - 1201250063 Øvre Stølsli 2

Hei!

Jeg skal prøve å svare så godt jeg kan. Det er en prosess i gang med innløsning av tomter i Stølsli. Men tomten det refereres til er en seksjonstomt og det er usikkert hvordan vi løser det om ikke alle ønsker å innløse seksjonene sine på en tom. Å innløse enkelt seksjoner er ikke mulig pr nå. Kommunen ønsker at flest mulig innløser tomtene sine.

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? () Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? () Ja () Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? () Ja () Nei ☒ kanskje

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne 25 * justert festeavgift pluss omkostninger kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning?

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? (X) Ja () Nei Kun med vanlig konsesjonssøknad

Er det avtalt overdragelsesgebyr? () Ja () Nei kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: () Ja ☒ Nei

Hilsen
Mina Haaverstad
Rådgiver

epost: mina.haaverstad@oystre-slidre.kommune.no
telefon: 48 18 34 53



Øystre Slidre kommune
- rein naturglede!

Nabolagsprofil

Øvre Stølsli 2

Høyde over havet

861 m



Offentlig transport

🚗 Stølsli	7 min 🚶
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312	0.6 km
🚗 Beitostølen helsesportsenter fv. 51	12 min 🚶
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312	1.2 km

Avstand til byer

Fagernes	33 min 🚗
Vinstra	1 t 34 min 🚗
Gjøvik	1 t 58 min 🚗
Hamar	2 t 30 min 🚗
Molde	190.2 km
Ålesund	199.7 km
Bergen	217 km

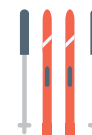
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Beitostølen	9 min 🚶
🚗 Kople Bergo Hotel Beitostølen	20 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 249 m
- 345 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

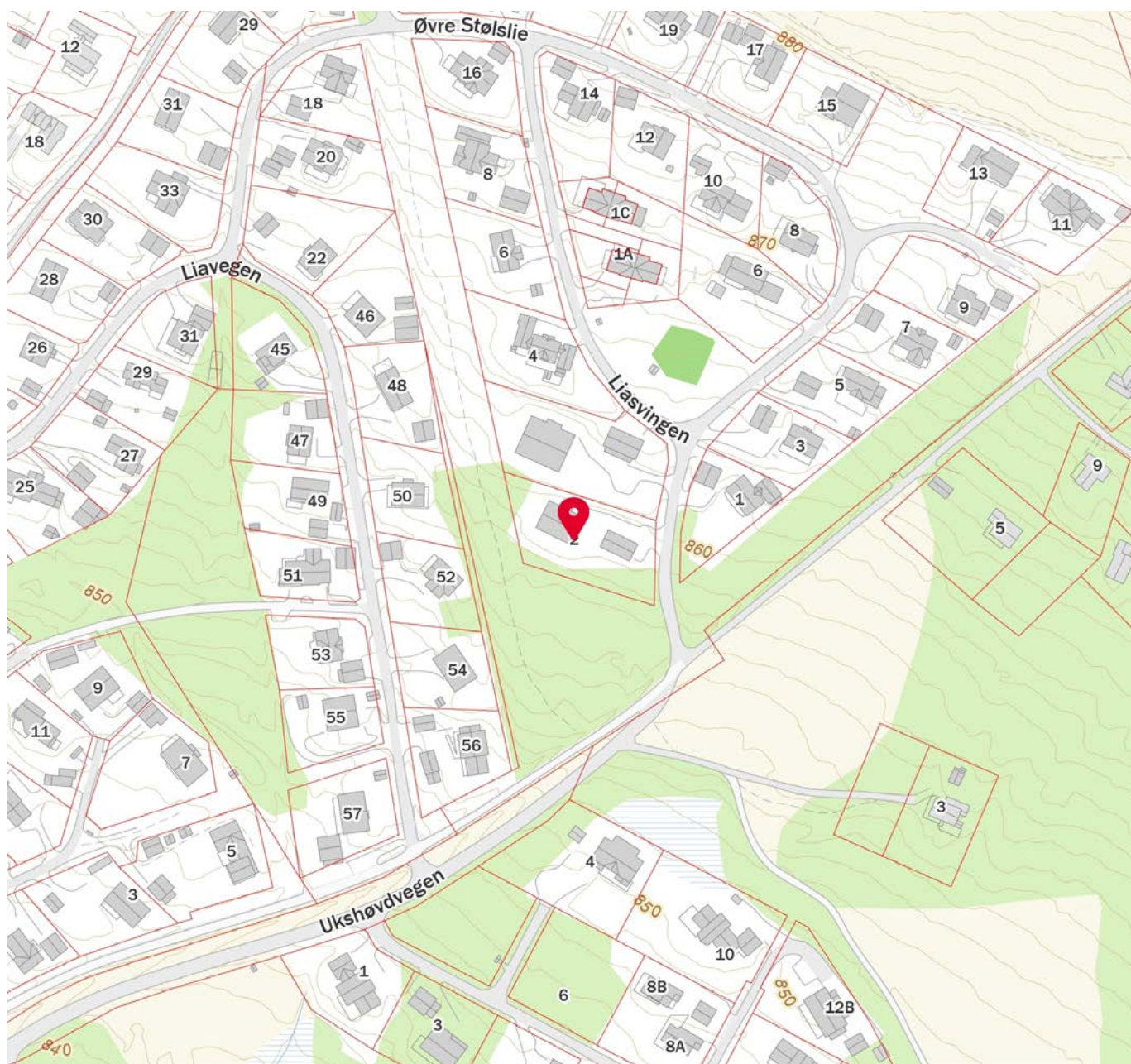
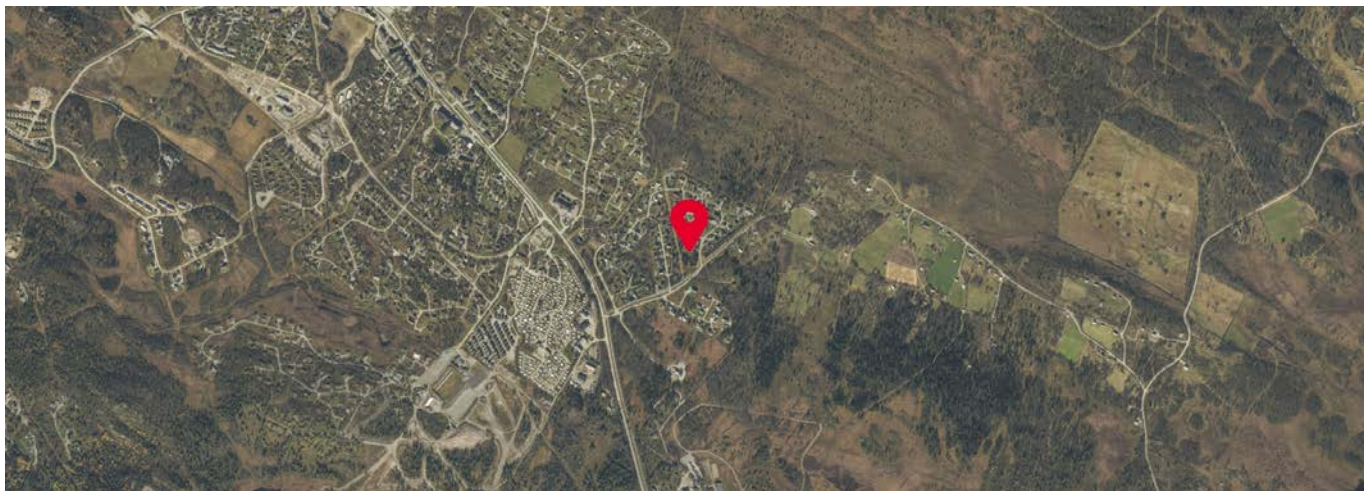
Beitostølen skistadion	15 min 🚶
Beitostølen Sommerpark	3 min 🚗
Olabilbane	3 min 🚗
Joanne's Spa	3 min 🚗

Sport

⚽ Stølsli balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽ BHS Aktivitetshall, fotball, friidrett	15 min 🚶 1.4 km
🏊 Feel24 Beitostølen	18 min 🚶
🏊 Puls Beitostølen Resort	24 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Beitostølen Søndagsåpent	10 min 🚶 0.9 km
Coop Extra Beitostølen PostNord, søndagsåpent	18 min 🚶 1.5 km





Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Øvre Stølsli 2
2953 BEITOSTØLEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ingrid Skrindsrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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