

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Celine Høyne Fjeld

Mobil 473 92 955

E-post celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Aktiv Valdres Eiendomskontor

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 163 850,-
Total ink omk.: Kr 6 663 850,-
Selger: Kjell Gunnar Arnesen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 107/139 kvm
Tomtstr.: 1189.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 9002, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1201250137

Innbydende og innholdsrik hytte i Hagastølsvegen 2 - gode solforhold og fin utsikt.

Eiendommen ligger idyllisk til, i et familievennlig og attraktivt område på Beitostølen. Her bor du med kort gangavstand til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter, samtidig som du får nærhet til naturen og alt området har å by på. Fra eiendommen er det flotte solforhold og en nydelig utsikt mot fjellene og nærområdet.

Hytta har gjennomført hyttestil med torvtak, peis i naturstein og åpne, lyse rom. Praktisk planløsning med tre soverom, to bad, badstue, vaskerom og egen "barn/ungdomsavdeling". Her finner du alle fasiliteter, inkludert «Ring hytta varm». På tunet er det både uthus og garasje, samt en romslig tomt med gode uteplasser.

Her får du en komplett hytteopplevelse med alt du trenger for komfort, trivsel og avslapping – året rundt.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	49
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	82
Kommunal informasjon	87
Info fra e-verk.	123
Energiattest	124
Formuesverdi.	125
Dagbok	128
Nabolagsprofil	131
Andre vedlegg	133
Budskjema	139

Om Hagastølsvegen 2

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 55 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m² Entré, vaskerom, peisestue, stue/kjøkken, gang/stue, to bad, badstue og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² Garasje og to boder.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Uthus

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten.

- Internt bruksareal BRA-i:

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

- Eksternt bruksareal BRA-e:

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

- Innglasset balkong mv. - BRA-b:

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

- Terrasse- og balkongareal TBA:

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

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

Tallene er omtrentlige, og kan avvike fra faktiske målinger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1189.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i hellende terreng, opparbeidet med med gruset adkomstveg og biloppstillig, samt plen og skigaard. Ellers naturtomt.

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 alle grensene blågrønne.

Beliggenhet

Velkommen til en fritidseiendom som kombinerer komfort, natur og tilgjengelighet på beste vis! Med beliggenhet på populære Beitostølen får du ei hytte med god standard – perfekt for deg som ønsker å nyte fjellivet uten å gi avkall på kvalitet. Eiendommen ligger høyt og fritt med fantastiske solforhold og panoramautsikt mot naturskjønne omgivelser. Her kan du nyte morgenkaffen med utsikt over fjell og dal.

I Hagastølsvegen bor du fredelig til, men med en kort spasertur til Beitostølen sentrum. Nyt kaféliv, butikker og aktiviteter – alt innen rekkevidde.

Uansett årstid er det enkelt å komme frem. Eiendommen har adkomst via helårsvei, noe som gjør den like attraktiv om vinteren som om sommeren.

Beitostølen er en svært familievennlig og trivelig fjellandsby, ca. 900 moh. Beitostølenes særpreg er det høye aktivitetsnivået en finner gjennom hele året, og at alle fasiliteter er samlet i ett sentrum. Her er "alt" tilgjengelig, herunder alpinanlegg, ski- og turløyper, butikker, restauranter og barer. Riddergaarden og Ridderbadet er verdt å besøke om du ønsker en bedre gourmet middag, eller en herlig stund i et enestående velværearlegg med swimout-basseng.

Området er et av Norges mest kjente vintersportsted, og er kjent for sin flotte natur og fine tuområder 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.

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

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

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 er duket for folkefest når Beitostølen arrangerer Beitosprinten med langrennseliten.

Destinasjonen er blant de mest snøsikre, og Beitostølen har et løypenett på ca. 320 km med flotte skiløyper. Videre har Beitostølen-området to alpinanlegg; ett på Beitostølen og ett anlegg i Raudalen, noen kilometer fra Beitostølen. Anlegget på Beitostølen er svært familievennlig og ligger sydvendt til i sola. Skiområdet starter midt i Beitostølen sentrum og strekker seg opp til 1.100 m.o.h. Anlegget i Raudalen byr på mer utfordrende bakker og gode offpiste-muligheter.

Det er flere fine toppturer med utgangspunkt fra Beitostølen, og når Valdresflye åpner til påske får man mange fine toppturer tilgjengelig for den som liker randonee. I mai er det slutt på nattestenging av Valdresflye, og da kan man ta den 2 timer lange bilturen til Sognefjellet for å utvide toppturmulighetene ytterligere.

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

Enten du liker langrenn, alpint, fotturer eller sykling – nærområdet byr på et mangfold av opplevelser hele året. Dette er et perfekt utgangspunkt for aktive dager og rolige stunder.

Adkomst

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

Eiendommen er merket " Aktiv - Til salgs!".

God tur!

Bebyggelsen

Hytte, garasje og uthus.

Bygningssakkyndig

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS v/ Tor-Audun Eriksen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjonen under "Byggemåte" er hentet fra tilstandsrapport:

Fritidsbolig:

Byggeår: 1999

Standard :

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

Vedlikehold :

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

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

Bygning har normal bruksslitasje på innvendig overflater sett i relasjon til alder. Ny eier må regne med noen kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger. Ny eier må regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG:

Taktekkingen er av torv. Takrenner av tre med nedløp av kjetting og plastbelagt stålrør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Saltak med sperrekonstruksjon og W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass i ramme 1+1 Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Terrasse ved hovedinngang og på østsiden av bygget. Terrasse oppbygd på punktfundament av tresøyler med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG:

Innvendig gulv av 1-stav furu og fliser i entré med gulvvarme.

Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og i peisestue er det rausta himling med synlige rundstokker i tak. Soverom har fastmontert plassbyggede senger og garderobeskap. I gang er det plassbygget garderobe.

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag over ventilert kryperom.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og sotluke. Det er tilkoblet vedovn og plassbygget åpen peis.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har ringmur i betongkonstruksjon med steinmasser i kryprom.

Garasje:

Byggeår: 1999

Beskrivelse:

Garasje oppbygd på støpt plate av betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak i wtakstolkonstruksjon og tak tekket med torv. Takrenner av tre med kjettingnedløp. Innvendig gulv av betong. Vegger er kledd med gipsplater i garasjedel. I boder er vegger og himlinger kledd med trepanel. Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter. Trevindu med koblet glass i rammer og ytterdører i trekonstruksjon med malte yttersider. Garasjeport er en leddheisport i trerammer/finer og med elektrisk portåpner. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod:

Byggeår: 2015

Beskrivelse:

Bod oppbygd på støpt plate av betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak i wtakstolkonstruksjon og tak tekket med torv. Takrenner av tre med kjettingnedløp. Innvendig gulv av betong. Vegger er kledd med trepanel. Trevindu med koblet glass i rammer og ytterdører i trekonstruksjon med malte yttersider. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Verditakst

Kr 6 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Pkt 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Skiftet vannlås på vaskerom i 2009. Arbeid utført av Rørleggermester Svein Olsen & Sønner AS
- Pkt. 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei
- Pkt. 2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei
- Pkt. 11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Ekstra stikkontakt på garasje i 1999 - Ekstra stikkontakt i stue i 1999 - Montering av innbruddsalarm i 1999 - Ekstra stikkontakt og utelys med fotocelle i 2000 - Ekstra stikkontakt på garasje med egen kurs i 2016 - Montering av Sikom alarm i 2019. Samsvarserklæring for de siste arbeidene. Arbeid utført av El-Fag AS.
- Pkt. 11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja
- Pkt. 12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Valdres Elkontroll
08.10.2025.

- Pkt. 13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei

- Pkt. 18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Utebod oppført i 2015.

- Pkt. 18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.
Tinglyst på Eiendom 3453-9002/28

Se også vedlagte egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Hytte:

Entré, vaskerom, peisestue, stue/kjøkken, gang/stue, to bad, badstue og tre soverom.

Overbygd inngangsparti.

Terrasse.

Garasje:

Garasje og to boder.

Uthus.

Standard

Velkommen til Hagastølsvegen 2 – et familieparadis på Beitostølen! Eiendommen ligger idyllisk til på Liahaugstølen, et av områdets mest attraktive og familievennlige strøk, med alt du trenger innen kort gangavstand. Fra hytta har du panoramautsikt mot majestetiske fjell og solfylte dager i naturskjønne omgivelser.

Eiendommen består av en sjarmerende hytte, garasje og uthus, alt innrammet av klassisk skigard som gir det lille ekstra til den tradisjonelle hyttestilen. Bygningene har normal bruksslitasje i forhold til alder, og ny eier må påregne noe vedlikehold og eventuelle oppgraderinger.

Inngangspartiet er overbygd og innbydende, ideelt for morgenkaffen i morgensolen. Fra det overbygde inngangspartiet kommer du inn i romslig entré med plass til garderobeskap for oppbevaring av sko og ytterklær på en praktisk måte. Her er det fliser med varmekabler på gulvet, så klær og sko tørker raskt etter en aktiv dag ute. Det er og direkte tilgang til et praktisk vaskerom med skyllekum, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin, samt toalett.

Innvendig møtes du av lune materialvalg med gjennomgående trepanel og solide furugulv. Stua er lys og innbydende, og de store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt mot fjellene. Den gode takhøyden med synlige tømmeråser skaper en luftig romfølelse, samtidig som den store peisen i naturstein gir en hyggelig og rustikk stemning. Peisen har også en praktisk vednisje som er utformet

slik at den kan brukes som TV benk. På motsatt side er det en vedovn som sørger for ekstra varme på kalde vinterdager.

Den åpne løsningen mellom stue, spisestue og kjøkken gjør det enkelt å samle familie og venner til hyggelige måltider og sosiale stunder. Spisestua har god plass til en stor spisegruppe, og her kan hele familien samles til måltider mens man nyter utsikten gjennom de store vinduene.

Kjøkkenet er både praktisk og innbydende, med klassiske profilerte fronter, enkelte med glassfelt, det er integrerte hvitevarer og alt du trenger for å trylle frem gode måltider. Det er benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Kjøkkenet er godt utrustet med integrerte hvitevarer som komfyr, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin og kombiskap kjøll/ frys.

Hytta har totalt tre soverom. Hovedsoverommet ligger i den ene enden av hytta, med enkel tilgang til bad og badstue. Badet fremstår lyst og tiltalende, med flislagt gulv, varmekabler, baderomsinnredning, speil med belysning, toalett og dusjhjørne. Herfra er det direkte adkomst til badstue med elektrisk ovn og trebenker – et perfekt sted å slappe av etter en dag på ski. Soverommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med plassbygd garderobe – et komfortabelt og lunt rom for avslapping etter aktive dager.

I andre enden av hytta har selger innredet en egen «barn/ ungdomsavdeling», noe som har fungert meget godt når de har vært hele familien på hytta. Her er det to romslige soverom med plassbygde familiekøyer og plassbygde garderobeskap, samt et eget bad. Avdelingen har også en liten gang/ stue med sittegruppe – perfekt for ungdommer eller gjester som ønsker litt privatliv. Her er det verdt å merke seg at hytta originalt var levert med fire soverom, men selger valgte å gjøre om det fjerde soverommet til stue. Stuen kan enkelt omgjøres tilbake til et ekstra soverom dersom du har behov for flere sengeplasser. Badet tilhørende «barn/ungdomsavdelingen» fremstår som lyst og tiltalende, med flislagt gulv, varmekabler, baderomsinnredning, speil med belysning, toalett og dusjhjørne.

Hytta har uteområder som innbyr både til aktiviteter og avslapning. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse med vid utsikt med god plass til spisegruppe og grill. Her kan du nyte solrike dager, flott utsikt og hyggelige stunder med familie og venner. Er du heldig kan du observere både hare og ekorn på nært hold. Uteområdet er pent opparbeidet med gressplen, flere solrike uteplasser og god plass til lek og aktiviteter. På tunet finner du både uthus og garasje i samme stil som hytta, med torvtak og tre takrenner med kjettingnedløp. Garasjen har støpt gulv, leddport med elektrisk portåpner og innlagt strøm. Her er det god plass til bil. Det er to boder med innlagt strøm i tilknytning til garasjen. Uthuset har rikelig lagringsplass til ski, sykler, ved, grill og annet utstyr en aktiv familie trenger. Torvtaket er gjennomgående på alle bygningene og er kronen på verket som harmonerer vakkert med de naturskjønne omgivelsene. Takrenner av tre med kjetting som nedløp er en vakker og tradisjonell

detalj som virkelig understreker hyttas karakter.

Her får du moderne komfort kombinert med ekte hyttefølelse. Med Sikom Premium har du både alarm og «Ring hytta varm» funksjon. Du kan ankomme til ferdig oppvarmet hytte – perfekt for mørke høstkvelder og kalde vinterdager.

Selger forteller at hytta på Liahaugstølen har vært et fantastisk sted for hele familien, og at de kommer til å savne mange fine stunder her. Området beskrives som stille og fredelig, med hyggelige naboer og en ro som senker skuldrene så snart man ankommer. De trekker spesielt frem den unike beliggenheten med umiddelbar nærhet til flotte tur og skiløyper. Hytta har fungert svært godt for både liten og stor, og planløsningen med egen barn og ungdomsavdeling har vært gull verdt når familien har vært samlet. Med to bad, god plass og praktiske løsninger har det vært enkelt å være mange under samme tak.

Hagastølsvegen 2 er en sjarmerende og innholdsrik fritidsbolig med en gjennomført hyttestil, gode planløsninger og utmerket beliggenhet på Beitostølen. Her får du en komplett hytteopplevelse med alt du trenger for komfort, trivsel og avslapping – året rundt.

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

Fritidsbolig:

Utvendig:

Taktekking, TG2

Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis påbegynnende fuktskader i torvstokk.

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner av tre med nedløp av kjetting og plastbelagt stålrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det er registrert frostsprengte nedløp.

Tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Veggkonstruksjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Musesperre i form av lusinger mellom underliggere er ikke montert.

Tiltak:

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Normalt fungerer det med ikke luftet kledning i tørt fjellklima. Skulle ytterveggene kles på nytt vil det være hensiktsmessig å etablere lufting.

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold.

Dører,TG2

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Andre tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG3

Terrasse ved hovedinngang og på østsiden av bygget. Terrasse oppbygd på punktfundament av tresøyler med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Hengsler til rekkverks-port er løse.

Tiltak:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig

Overflater, TG2

Innvendig gulv av 1-stav furu og fliser i entré med gulvvarme. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel og i peisestue er det rausta himling med synlige rundstokker i tak. Soverom har fastmontert plassbyggede senger og garderoreskap. I gang er det plassbygget garderobe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis enkelte sår/hakk i gulvflater utover normal slitasje.

Andre tiltak:

- Det er ikke behov for tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag over ventilert kryperom. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og peisestue, samt soverom og stue. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m. Det er målt ca. 16 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted,TG3

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og sotluke. Det er tilkoblet vedovn og plassbygget åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres sotlukestein og/eller gjøres tiltak med ubrennbart materiale mot trepanel på vegg. Det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av bygningens ildsteder og pipe av det lokale brann/feievesen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller,TG2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller besiktiget fra luke i første kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.
- Det er registrert muggsopp i randsoner som fremstår å skyldes kondens.

Tiltak:

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har trepanel med sokkelflis ned mot gulv. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
 - Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsone bak servant. Ved normal bruk vil det normalt ikke oppstå skade.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
 - Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsone bak servant.

Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk med slukforhøyer og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vaskerom

Ventilasjon, TG2

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bad v/badstue

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser i dusjhjørne. Resterende vegger er kledd med trepanel og sokkelflis mot gulv. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsone bak servant. Ved normal bruk vil det normalt ikke oppstå skade.

Andre tiltak:

- Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsone bak servant. Området bør holdes under jevnlig oppsikt.

Bad v/badstue

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Det måles fall mot sluk i hele rommet og med lokalt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Dusj har tett list ned mot gulv som hindrer evt. vannlekkasje i rommet å renne til sluk.

Tiltak:

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Fliser må skiftes.

Bad v/badstue

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk med slukforhøyer og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bad v/badstue

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Klaffventiler på avtrekksvifte åpner seg ikke som gjør avtrekket dårlig.

Tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekkssystemet må utbedres.

Bad 2

Overflater vegger og himling,TG2

Det er fliser på vegger i dusjhjørne. Øvrige vegger har sokkelflis og trepanel . Taket har trepanel. Det er vindu i våtsone for dusj Jmf. dagens regelverk. Dusjsone er prosjektert med dusjvegger som hindrer vannsøl ut til vindu og løsning er vurdert ok.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Avvik er registrert ved servant. Liten skade i takpanel over servant. Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav.

Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsone bak servant. Ved normal bruk vil det normalt ikke oppstå skade.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsone bak servant.

Bad 2

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Det er målt fall mot sluk i hele rommet og lokalt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til

toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Dusj har tett list ned mot gulv som hindrer evt. vannlekkasje i rommet å renne til sluk.

Tiltak:

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Andre tiltak:
- Silikonfuger kan utbedres/skiftes.

Bad 2

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er plastsluk med slukforhøyer og ukjent type tettesjikt/membran. Ved kontroll i sluk er det registrert membran under klemring.

Vurdering av avvik:

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

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bad 2

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning av laminerte og malte trefiberplater og med benkeplate av laminat med nedfelt servant. Det er veggskap og fast belysning over speil. Det er montert gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Slike riss er vanligvis overfladiske skader. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Bad 2

Ventilasjon,TG3

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.
- Det er registrert misfarging/svertesopp i overflate på underside av treverk/innredning, inn mot hjørne. Avtrekksvifte startet ikke ved test.

Andre tiltak:

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Misfarging/svertesopp bør undersøkes nærmere. Kostnadsestimat satt for nærmere kontroller av vifte/alt. skifte den ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom

Badstue

Teknisk anlegg,TG2

Elektrisk styrt badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved bruk av servant.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak:

- Nærmere undersøkelse er nødvendig.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom.

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.

Elektrisk anlegg,TG2

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

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter,TG2

Bygningen har ringmur i betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekker må sees i sammenheng med manglende tetting etter plastpropper i armeringstoler.

Tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/tetting. Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

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

Andre tomteforhold,TG2

Eiendommen er inngjerdet med skigaard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Skigaard har stedvis synlige skader.

Tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må påregnes tiltak med utbedring/oppretting av skigaard.

Vi viser til vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert og utstyrt som på visning. Det er ferdig vasket til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter dette.

Hvitevarer på kjøkken og vaskerom følger med.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber. Eidsiva Digital leverer både TV og internett (hjemmesentral med ekstra WIFI punkt).

God mobildekning.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8288956

Diverse

Vedr. Brannforebygging:

Øystre Slidre kommune opplyser følgende datoer: Sist tilsyn: 07.06.2024 Sist feiing: 07.06.2024.

Avvik og anmerkninger:

Håndslukker mangler kontroll/service. Se vedlegg i salgsoppgave.

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.

Kunden har selv valgt takstmann. Taksten er utført av en ansatt i et godt etablert firma som benyttes av flere meglerkjeder i Valdres. Firmaet eies delvis av ektefellen til en ansatt hos vårt foretak. Forholdet er kjent og vurdert, og anses ikke å ha betydning for oppdragets uavhengighet.

Noen av bildene kan være fra nærområdet / illustrasjonsfoto.

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

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og vedfyring.

Panelover, varmekabler, peis og peisovn.

Sikom Premium abonnement «Ring hytta varm».

Info strømforbruk

Griug opplyser:

Anlegget er sist godkjent: 1998.

Forbruk 2024: 10091 kWh. Vil variere i forhold til bruk av eiendommen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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 6 500 000

Info kommunale avgifter

Offentlige avgifter pr. 2025:

Vann: Årlig abonnement kr. 3.360,- Forbruk pr. m3 kr. 33,-

Avløp: Årlig abonnement kr. 3.064,- Forbruk pr. m3 kr. 56,-

Renovasjon pr. år: kr. 2.266,-

Brannsyn, feiing: kr. 457,-

Eiendomsskatt pr. år: kr. 8.666,-

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

Info formuesverdi

Kr. 138.000,- pr. 2023

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

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

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9002, bruksnummer 28 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:

3453/9002/28:

09.12.1997 - Dokumentnr: 5010 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:19

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

PLIKT TIL Å DELTA I VEDLIKEHOLD OG BRØYTING AV VEG

15.10.1997 - Dokumentnr: 4086 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 1504017 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0544 Gnr:9002 Bnr:28

09.12.1997 - Dokumentnr: 5010 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:9002 Bnr:19

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

09.12.1997 - Dokumentnr: 5010 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:149

Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:150
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:152
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:153
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:154
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:155
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:156
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:157
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:158
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:159
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:160
Rettighet hefter i: Knr:3453 Gnr:4 Bnr:161
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Hytta er oppført i 1999, og det skulle derfor vært utstedt ferdigattest på denne. Kjøper gjøres herved oppmerksom på at ansvaret og risikoen for dette forholdet overtas av kjøper.

Det foreligger søknad om byggetillatelse.

Fritidsbolig:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

Et soverom og gang er gjort om til stue/ oppholdsrom. Boden, som tidligere er byggemeldt, brukes i dag som badstue.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

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

Garasje:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boden er lagt med 2. stk ytterdører med inngang på langsiden.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

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

Uthus:

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

Det er ikke mottatt byggetegninger, kommunen opplyser om at dette ikke finnes i deres system. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Bygget opplyst tatt i bruk i matrikkelen. Endelig godkjenning blir kjøpers ansvar, kostnad og risiko å påse.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

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

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

Vei, vann og avløp

Helårsveg, adkomst via offentlig veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vannmåler nr. 41214441, Avlest dato: 31.12.2024, Stand: 891, Forbruk 2024: 44 m3

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

Delarealer:

Delareal: 1 190 m

KPHensynsonenavn: VA

KPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur

Delareal: 1 190 m

KPHensynsonenavn: Hytte

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Id: 202007

Navn: Liahaugstølen

Plantype: Detaljregulering

Status: Opphevet

Ikraftttredelse: 25.04.2024

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/249/F%c3%b8resegner>

- Liahaugst%c3%b8len etter h%c3%b8yring.pdf

Delarealer:

Delareal: 1 154 m

Formål: Fritidsbebyggelse-frittliggende

Feltnavn: FBF3

Delareal: 36 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Feltnavn: AVT

Reguleringsplaner under arbeid:

Id: 202007

Navn: Liahaugstølen

Status: Opphevet

Plantype: Detaljregulering

Id: 202501

Navn: Områderegulering for stigar og løyper i Beitostølområdet

Status: 0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)

Plantype: Områderegulering

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

Kommunens områdeanalyse viser følgende:
- Moderat til lav forekomst av radon

Adgang til utleie

Hytta har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

163 850 (Omkostninger totalt)

179 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

182 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 663 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 679 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 682 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 163 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Tilrettelegging kr. 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. 2.990,-, samt provisjon 1,00 % av salgssummen. Dette dekkes av selger.

Ansvarlig megler

Linn Hamre-Hagen

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

linn.hamre@aktiv.no

Tlf: 997 34 264

Ansvarlig megler bistås av

Celine Høyne Fjeld

Eiendomsmeglerfullmektig

celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Tlf: 473 92 955

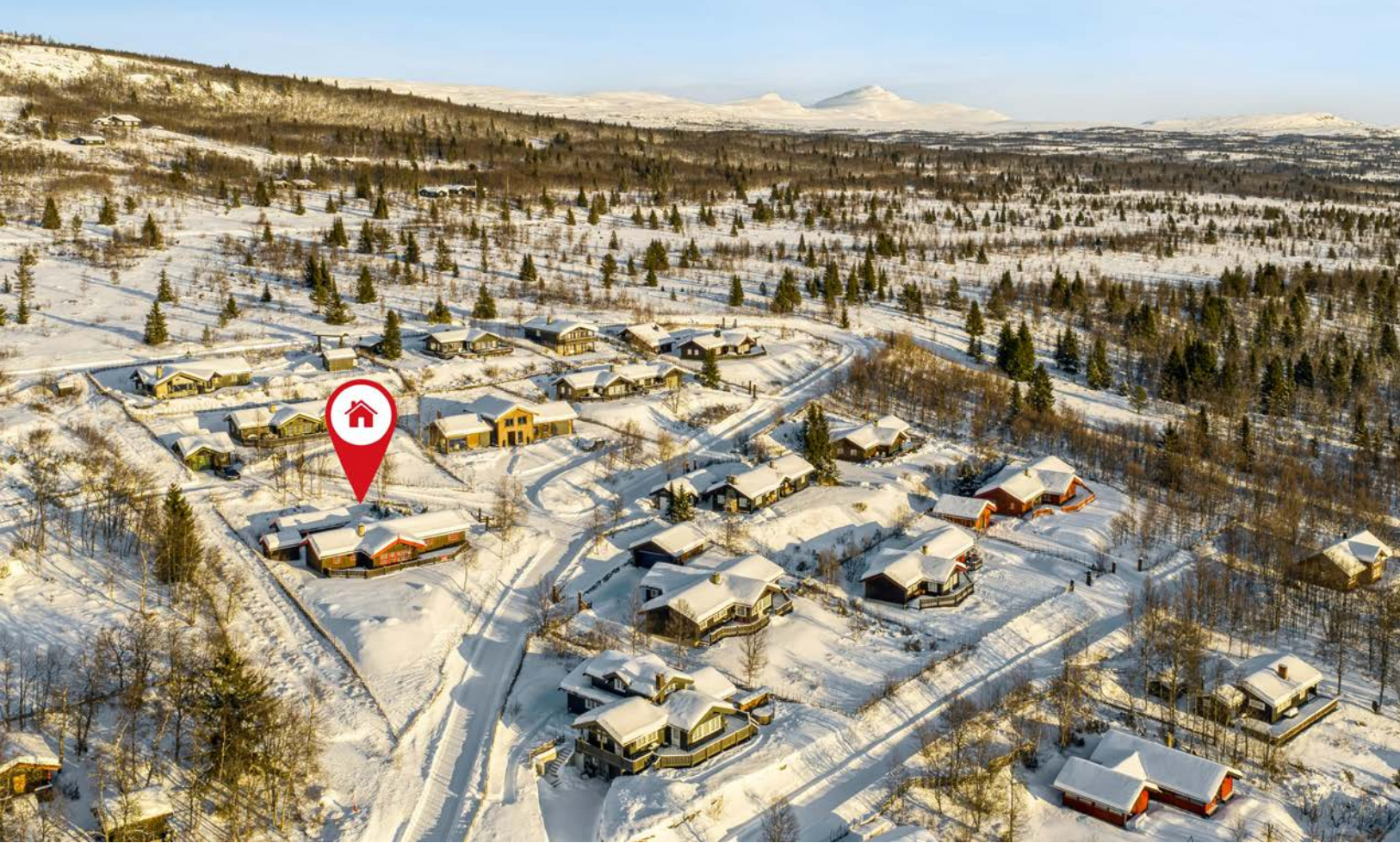
Oppdragstaker

Valdres Eiendomskontor AS, organisasjonsnummer 979 870 167

Jernbanevegen 14, 2900 Fagernes

Salgsoppgavedato

14.01.2026





















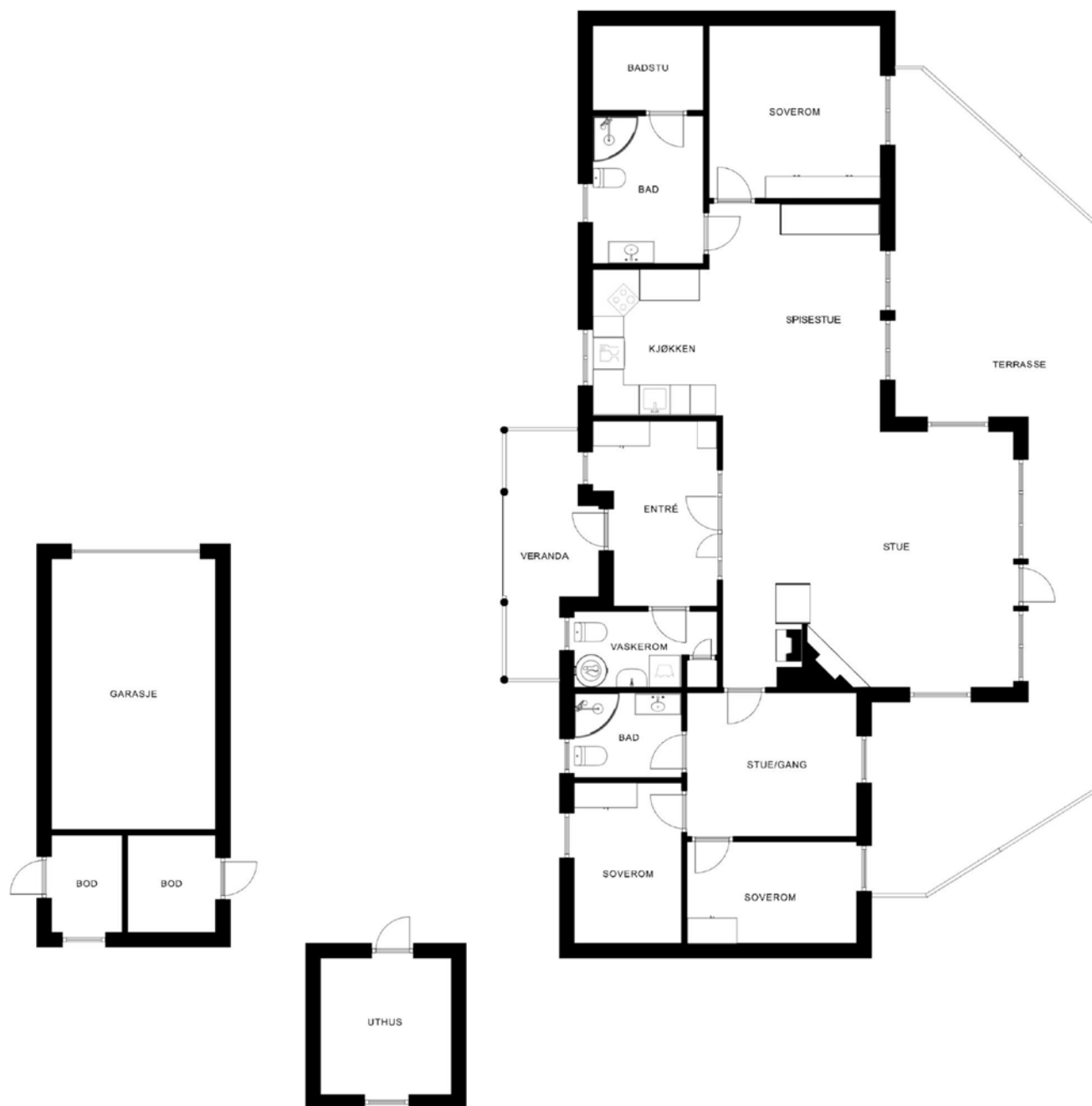








Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Hagastølsvegen 2, 2953 BEITOSTØLEN
 ØYSTRE SLIDRE kommune
 gnr. 9002, bnr. 28

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 21462-1351

Referansenummer: SN2034

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025363



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen ligger på Liahaugstølen, på Beitostølen i Øystre Slidre kommune

Fritidseiendommens bebyggelse består av frittstående fritidsbolig, garasje og bod. Alle bygg er oppført med alt på en flate og i kjente konstruksjoner fra byggeår.

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

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

Bygning har normal bruksslitasje på innvendig overflater sett i relasjon til alder. Ny eier må regne med noen kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger. Ny eier må regne med kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Takrenner av tre med nedløp av kjetting og plastbelagt stålør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Saltak med sperrekonstruksjon og W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass i ramme 1+1
Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Terrasse ved hovedinngang og på østsiden av bygget. Terrasse oppbygd på punktfundament av tresøyler med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig gulv av 1-stav furu og fliser i entré med gulvvarme.
Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og i peisestue er det rausta himling med synlige rundstokker i tak. Soverom har fastmontert plassbyggede senger og garderobeskap. I gang er det plassbygget garderobe.

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag over ventilert kryperom.

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og sotluke. Det er tilkoblet vedovn og plassbygget åpen peis.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har trepanel med sokkelflis ned mot gulv. Taket har trepanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Rommet har vegghengt stålkum, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Bad 2

Det er fliser på vegger i dusjhjørne. Øvrige vegger har sokkelflis og trepanel. Taket har trepanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Rommet har innredning av laminerte og malte trefiberplater og med benkeplate av laminat med nedfelt servant. Det er veggskap og fast belysning over speil. Det er montert gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

Bad v/badstue

Veggene har fliser i dusjhjørne. Resterende vegger er kledd med trepanel og sokkelflis mot gulv. Taket har trepanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Rommet har innredning av laminerte og malte trefiberplater og med benkeplate av laminat med nedfelt servant. Det er veggskap og fast belysning over speil. Det er montert gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er profilerte malte fronter av MDF med profil og enkelte fronter med glassfelt. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Det er følgende integrerte hvitevarer; komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kombi kjøle/fryseskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue: Gulv av betong med løse tilfarere av heltre. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er plassbygget benkinnredning, tredør med glassfelt og ventiler mot tilstøtende rom.
Elektrisk styrt badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Stoppekran på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom.

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har ringmur i betongkonstruksjon med steinmasser i kryperom.

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

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

Eiendommen er inngjerdet med skigaard.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	139 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	107 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 500 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Et soverom og gang er gjort om til stue.

Garasje

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

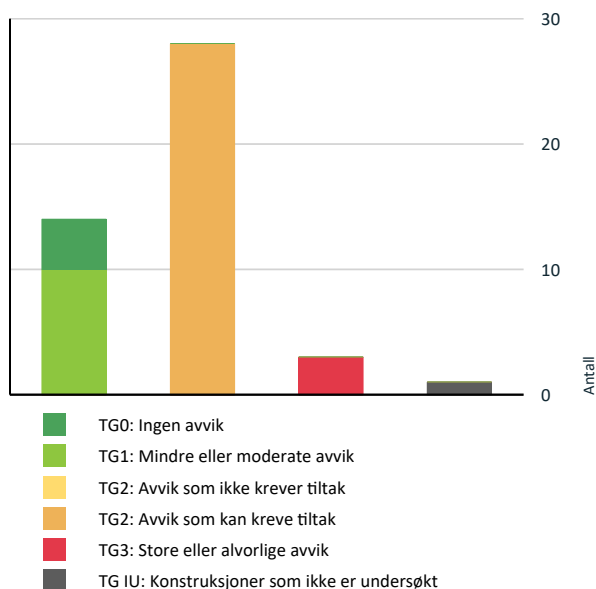
Boder er lagt med 2. stk ytterdører med inngang på langsider.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

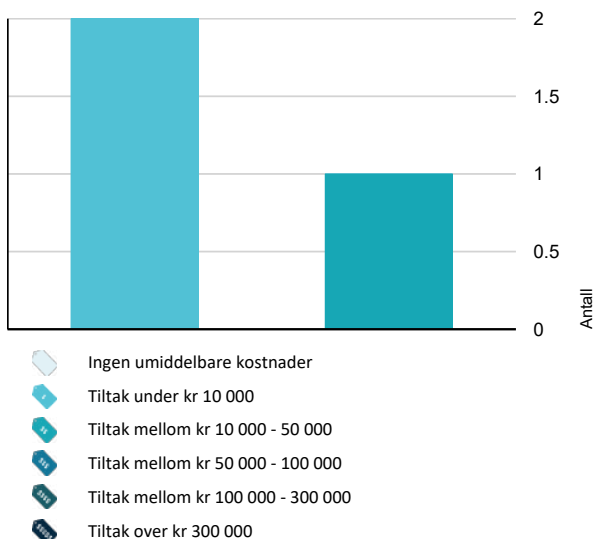
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av bolig på eiendommen 9002/28 i Øystre Slidre kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvert/eier og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad v/badstue > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad v/badstue > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad v/badstue > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad v/badstue > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad v/badstue > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og stemplede tegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis påbegynnende fuktskader i torvstokk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Fukt i torvstokker.

Nedløp og beslag

Takrenner av tre med nedløp av kjetting og plastbelagt stålrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert frostsprengte nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.



Det anbefales å gjøre tiltak med å lede takvann bort fra grunnmur

Tilstandsrapport



Frostsprengt nedløp



Lekkasje i skjøter på trerenner

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Musesperre i form av lusinger mellom underliggere er ikke montert.

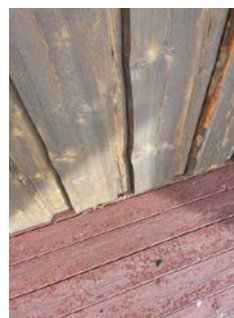
Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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



Manglende lusing og liten lufting bak kledning.



Værslitt/oppsprukket ytterkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon og W-takstoler i tre. Kaldtloft er kun besiktiget fra luke ved hovedinngang og det er derfor usikkerhet i områdene som ikke er besiktet av meg.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass i ramme 1+1

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse ved hovedinngang og på østsiden av bygget. Terrasse oppbygd på punktfundament av tresøyler med trebjelkelag og terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Hengsler til rekkverks-port er løse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskader i rekkverk



Råteskader i rekkverk



Løs port og værslitte treflater



Stedvis løst konstruksjonsvirke

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig gulv av 1-stav furu og fliser i entré med gulvvarme. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og i peisestue er det rausta himling med synlige rundstokker i tak. Soverom har fastmontert plassbyggede senger og garderober. I gang er det plassbygget garderobe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis enkelte sår/hakk i gulvflater utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har gulv mot grunn av trebjelkelag over ventileret kryperom. Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og peisestue, samt soverom og stue.

Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 16 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget har ventilert/gjennomlufting av krypkjeller og det vil normalt ikke være behov for tiltak.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har elementpipe av lettklinkerblokker og sotluke. Det er tilkoblet vedovn og plassbygget åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monteres sotlukestein og/eller gjøres tiltak med ubrennbart materiale mot trepanel på vegg.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



For liten avstand til brennbart materiale.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller besiktiget fra luke i første kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.

Det er registrert muggsopp i randsoner som fremstår å skyldes kondens.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.



Muggsopp på treverk i åpning.



Muggsopp på overflater til stubbelofter

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har trepanel med sokkelflis ned mot gulv. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsone bak servant. Ved normal bruk vil det normalt ikke oppstå skade.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsone bak servant.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Fall mot sluk er målt til 22mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22mm.

ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

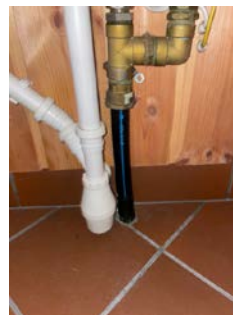
Det er plastsluk med slukforhøyer og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

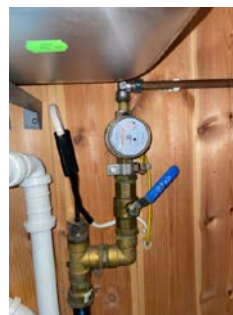
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Ufaglig tettesjikt rundt rørgjennomføringer.



Stoppekran i rommet.



Sluk i gulv

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt stålkum, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

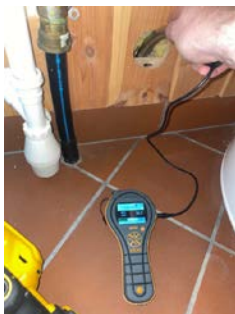
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Hulltaking er foretatt i vegg mot baderom.



ETASJE > BAD V/BADSTUE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad med badstue

ETASJE > BAD V/BADSTUE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjhjørne. Resterende vegger er kledd med trepanel og sokkelflis mot gulv. Taket har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsoner jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsoner bak servant. Ved normal bruk vil det normalt ikke oppstå skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsoner jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benytte trepanel i våtsoner bak servant. Området bør holdes under jevnlig oppsikt.

ETASJE > BAD V/BADSTUE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Det måles fall mot sluk i hele rommet og med lokalt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

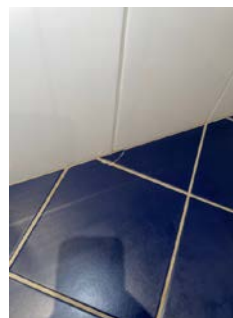
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Dusj har tett list ned mot gulv som hindrer evt. vannlekkasje i rommet å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Fliser må skiftes.



Sprekker i flis

Tilstandsrapport



Tett list ned mot gulv som hindrer evt. lekkasjevann til sluk.

ETASJE > BAD V/BADSTUE

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukforhøyer og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Rørgjennomføring mangler tettesjikt.



Rørgjennomføring mangler tettesjikt.



Sluk i dusj

ETASJE > BAD V/BADSTUE

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning av laminerte og malte trefiberplater og med benkeplate av laminat med nedfelt servant. Det er veggskap og fast belysning over speil. Det er montert gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.

ETASJE > BAD V/BADSTUE

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Klaffventiler på avtrekksvifte åpner seg ikke som gjør avtrekket dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekksystemet må utbedres.

Tilstandsrapport



Klaffventiler åpner ikke ved oppstart av vifte.

ETASJE > BAD V/BADSTUE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone til dusj står på yttervegg og mot badstuerom. Badstuerom er vurdert som lite egnet å ta hulltagning i fra grunnet høy fuktbelastning og vannsøl ved bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger i dusjhjørne. Øvrige vegger har sokkelflis og trepanel. Taket har trepanel.

Det er vindu i våtsone for dusj. Jmf. dagens regelverk. Dusjsone er prosjektert med dusjvegger som hindrer vannsøl ut til vindu og løsning er vurdert ok.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Avvik er registrert ved servant.

Liten skade i takpanel over servant.

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benyttet trepanel i våtsone bak servant. Ved normal bruk vil det normalt ikke oppstå skade.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det er uegnede materialer (trepanel) ved servant som ansees som våtsone jmf. dagens forskriftskrav. Det er ikke uvanlig på fritidsboliger fra dette byggeåret at det ble benyttet trepanel i våtsone bak servant.



Trepanel i våtsone til servant

ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv. Det er målt fall mot sluk i hele rommet og lokalt fall til sluk i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fuger.

Dusj har tett list ned mot gulv som hindrer evt. vannlekkasje i rommet å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Andre tiltak:

Silikonfuger kan utbedres/skiftes.

Tilstandsrapport



Tett dusjlist hindre evt. lekkasjevann til sluk

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukforhøyer og ukjent type tettesjikt/membran. Ved kontroll i sluk er det registrert membran under klemring.

Vurdering av avvik:

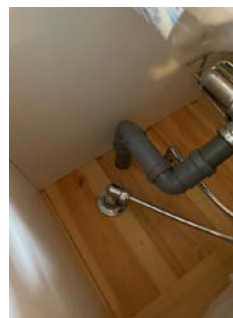
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk i dusj



manglende tettesjikt i våtsone til servant.

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning av laminerte og malte trefiberplater og med benkeplate av laminat med nedfelt servant. Det er veggskap og fast belysning over speil. Det er montert gulvstående toalett og dusjvegger i hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Slike riss er vanligvis overfladiske skader. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Riss i overflate på skapdør

ETASJE > BAD 2

! TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

Det er registrert misfarging/svertesopp i overflate på underside av treverk/innredning, inn mot hjørne. Avtrekksvifte startet ikke ved test.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Misfarging/svertesopp bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat satt for nærmere kontroller av vifte/alt. skifte den ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Misfarging/svertesopp underkant innredning.

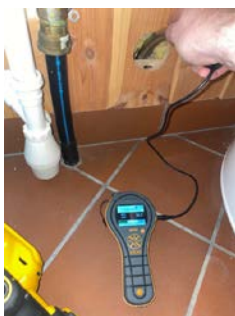


Avtrekksvifte fungerte ikke ved test.

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap og overskap med skrog av laminerte trefiberplater. Det er profilerte malte fronter av MDF med profil og enkelte fronter med glassfelt. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål. Det er følgende Integrerte hvitevarer; komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kombi kjøle/frysenskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet og funnet ok.

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv av betong med løse tilfarere av heltre. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er plassbygget benkinnredning, tredør med glassfelt og ventiler mot tilstøtende rom.

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk styrt badstuovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved bruk av servant.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelse er nødvendig.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Rørkurser er ikke merket

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon via veggventiler.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerom.

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 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 på vaskerom.

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.

1999

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det ble foretatt en el-kontroll samme dag som tilstandsrapport. Avvik iht. el-tilsyn er fremvist og eier opplyser at disse ikke blir utbedret. Ny eier må påregne utbedring av disse avvikene.

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 brannslukningsutstyr i bygget.

1. Er det skader på røykvarslerne?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
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 i betongkonstruksjon med steinmasser i kryperom. Jfm. byggeår var det normalt med å masseutskifte og legge inn drenerende masser i byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker må sees i sammenheng med manglende tetting etter plastpropper i armeringstoler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Lokal utbedring/tetting. Forholdene bør holdes under oppsikt og utbedringer må vurderes om forholdene skulle endre seg.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre tomteforhold

Eiendommen er inngjerdet med skigaard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skigaard har stedvis synlige skader.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes tiltak med utbedring/oppretting av skigaard.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1999

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger via stemplede byggetegninger

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje oppbygd på støpt plate av betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak i w-takstolkonstruksjon og tak tekket med torv. Takrenner av tre med kjettingnedløp. Innvendig gulv av betong. Vegger er kledd med gipsplater i garasjedel. I boder er vegger og himlinger kledd med trepanel.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter.

Trevindu med koblet glass i rammer og ytterdører i trekonstruksjon med malte yttersider. Garasjeport er en leddheisport i trerammer/finer og med elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod

**Anvendelse****Byggeår**

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Bod oppbygd på støpt plate av betong. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående ytterkledning. Saltak i w-takstolkonstruksjon og tak tekket med torv. Takrenner av tre med kjettingnedløp. Innvendig gulv av betong. Vegger er kledd med trepanel.

Trevindu med koblet glass i rammer og ytterdører i trekonstruksjon med malte yttersider.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

107 m²/107 m²

Fritidsbolig: Entré, Vaskerom, Peisstue, Stue/kjøkken,
3 Soverom, 2 Bad, Badstue, Stue

Andre bygg: Garasje, Bod

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hagastølsvegen 3 ,2953 BEITOSTØLEN 111 m ² 2000 4 sov	27-09-2020	5 990 000	6 900 000		6 900 000	62 162
2 Lokkarstigen 4 ,2953 BEITOSTØLEN 112 m ² 2000 4 sov	05-12-2022	6 450 000	6 300 000		6 300 000	56 250
3 Øvre Stølsleie 14 ,2953 BEITOSTØLEN 144 m ² 2003 3 sov	13-05-2024	4 190 000	4 150 000		4 150 000	28 819

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.	18 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 940 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 510 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 500 000
--	------------	------------------

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

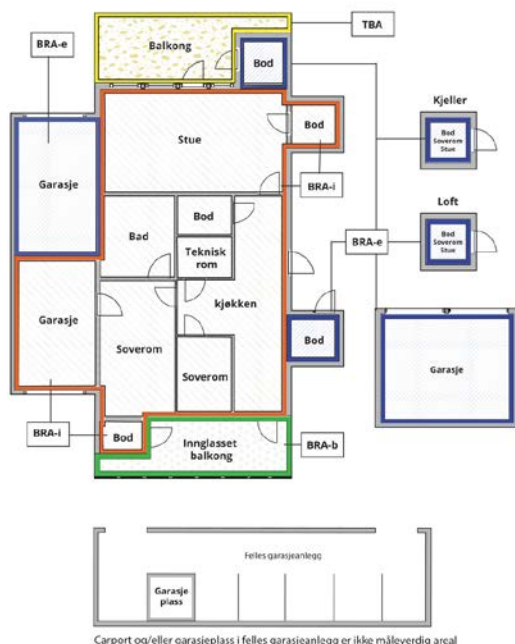
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	107			107	55
SUM	107				55
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, vaskerom, peisstue, stue/kjøkken, soverom, bad v/badstue, badstue, stue, soverom 2, soverom 3, bad 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et soverom og gang er gjort om til stue.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boder er lagt med 2. stk ytterdører med inngang på langsider.

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	107	0
Garasje	0	24
Bod	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør
	Camilla Leon, deltok på vegne av eier.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	9002	28		0	1189.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hagastølsvegen 2

Hjemmelshaver

Arnesen Kjell Gunnar 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Liahaugstølen, 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.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med med gruset adkomstveg og biloppstilling, samt plen og skigaard. Ellers naturtomt.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2025		Gjennomgått	11	Ja
Tegninger	21.01.1999	Innhentet.	Gjennomgått	4	Nei
Offentlige planer	22.09.2025	Reguleringsføresegner Reguleringsplan for Liahaugstølen	Ikke gjennomgått	7	Nei
Infoland.no	22.10.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger via megler	22.01.2025	Fremvist	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	22.10.2025	
3	22.10.2025	
4	22.10.2025	
5	04.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode 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/SN2034>

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.	
1201250137	
Selger 1 navn	
Kjell Gunnar Arnesen	
Gateadresse	
Hagastølsvegen 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	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	8288956

Document reference: 1201250137

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet vannlås på vaskerom i 2009.
Arbeid utført av	Rørleggermester Svein Olsen & Sønner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Ekstra stikkontakt på garasje i 1999 - Ekstra stikkontakt i stue i 1999 - Montering av innbruddsalarm i 1999 - Ekstra stikkontakt og utelys med fotocelle i 2000 - Ekstra stikkontakt på garasje med egen kurs i 2016 - Montering av Sikom alarm i 2019 Samsvarserklæring for de siste arbeidene.
Arbeid utført av	El-Fag AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Valdres Elkontroll 08.10.2025.
-------------	--------------------------------

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

Nei

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

Beskrivelse

Utebod oppført i 2015.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst på Eiendom 3453-9002/28

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

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: 1201250137

Tilleggs kommentar

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: 1201250137

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Arnesen	ba7db699d4b9c32e6fe1e d27c7e2e9df7744a69c	13.10.2025 17:11:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1201250137

- 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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1189.8
Etablert dato	01.10.1997	Historisk oppgitt areal	1191
Oppdatert dato	16.09.2025	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:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	9002/28
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.10.1997			9002/19 (-1100), 9002/28 (1100)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6790375.69	495893.3	0	Ja	1189.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARNESEN KJELL GUNNAR F081052*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BASALTVEIEN 47 1359 1359 EIKSMARKA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hagastølsvegen 2

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13285608		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.02.1999
2	21844322		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	01.12.2000
3	300627860		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	16.06.2017

1: Bygning 13285608: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.02.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	127
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	135
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.01.1999	21.01.1999
Igangsettingstillatelse	21.01.1999	21.01.1999
Tatt i bruk	15.02.1999	16.02.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hagastølsvegen 2	H0101	9002/28	127	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	127	127	0	0	0

2: Bygning 21844322: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 01.12.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	29
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.12.2000	01.12.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9002/28	-	-	-	-	-

Etasjer

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

H01	0	0	29	29	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

3: Bygning 300627860: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 16.06.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	11
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	16.06.2017	20.06.2017

Bruksenheter

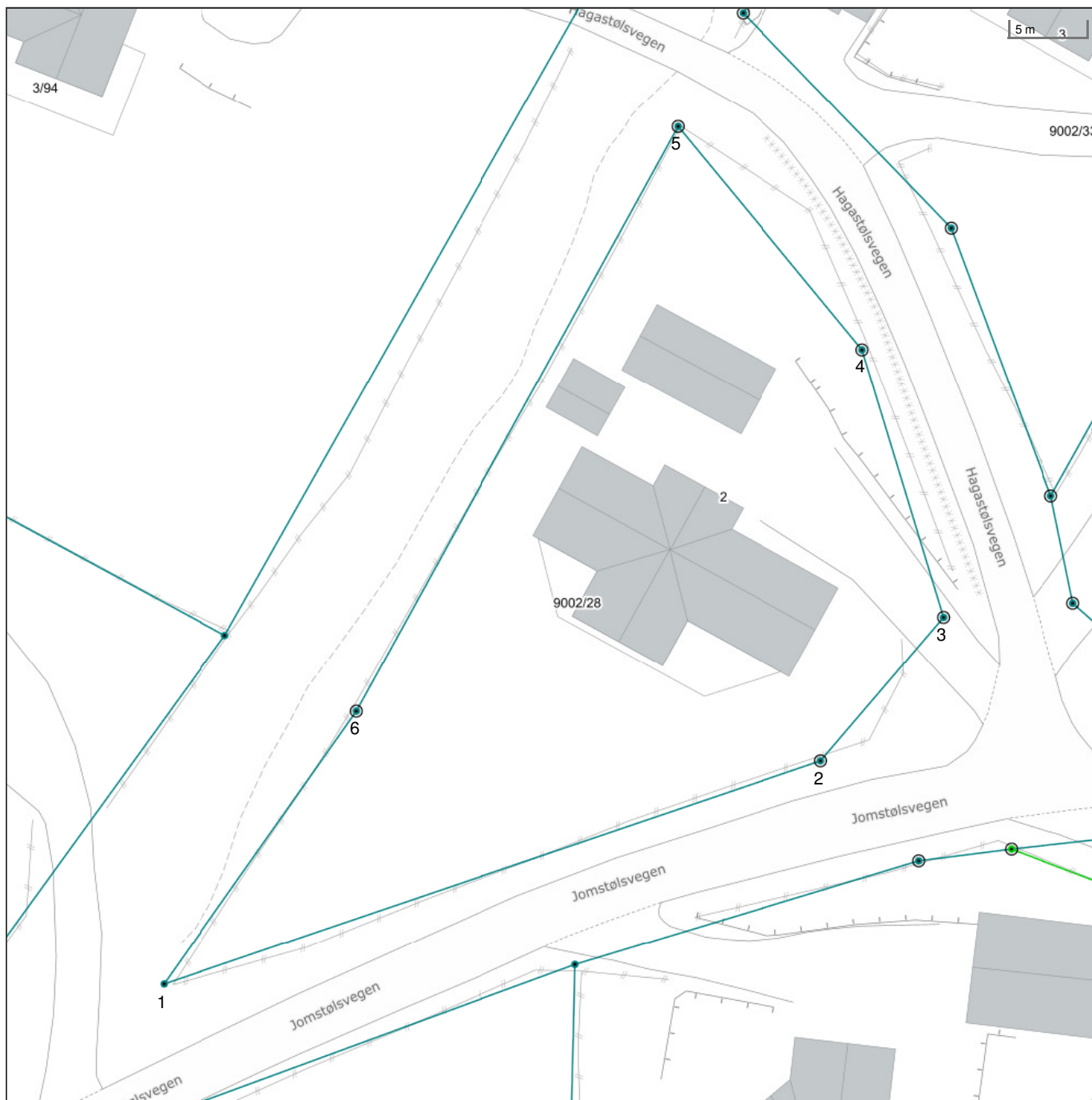
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9002/28	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	11	11	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3453 - 9002/28//



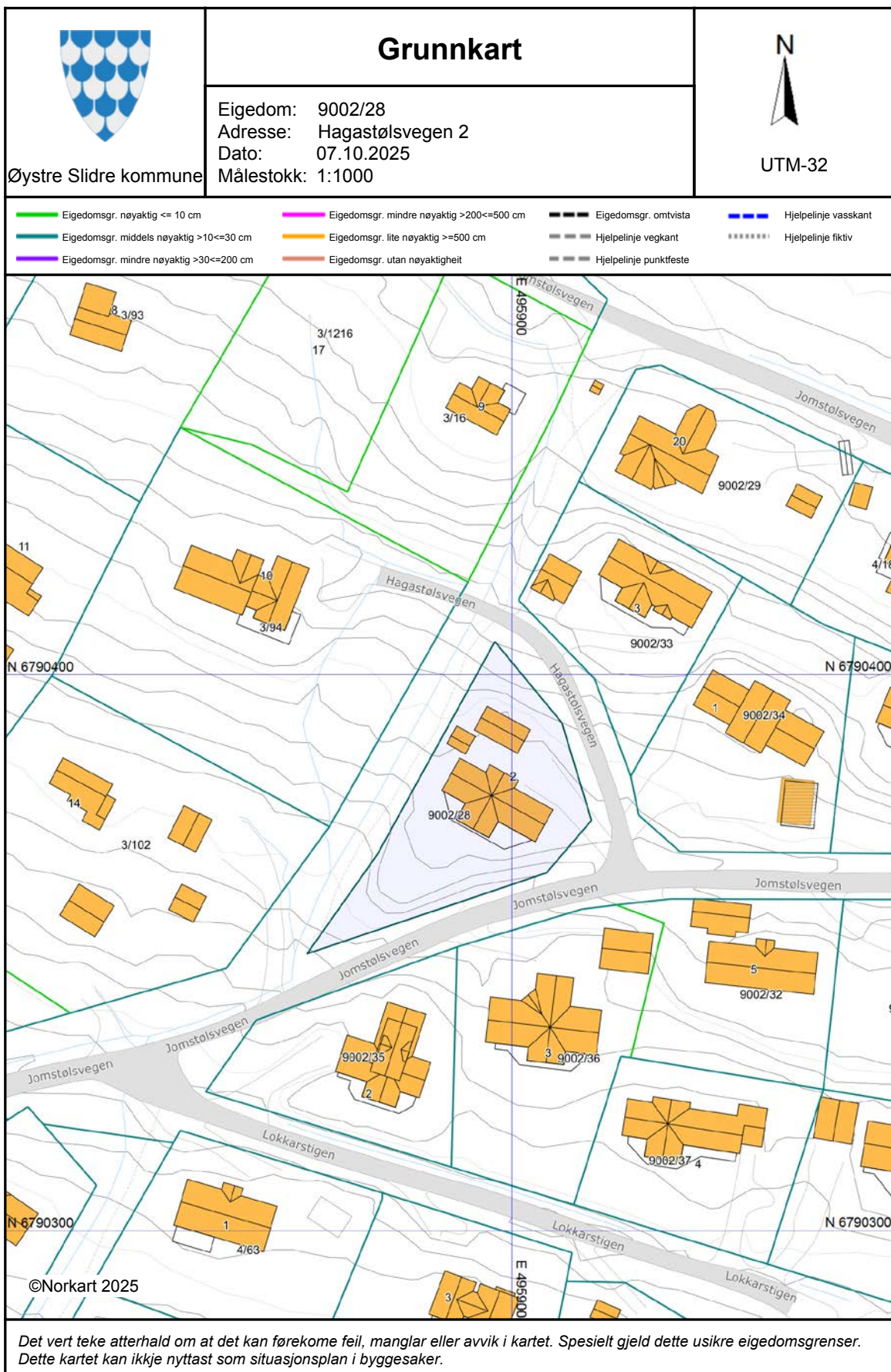
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 189,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6790375,69	Øst	495893,3

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6790349,78	495863,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,91	
2	6790364,37	495906,28	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,52	
3	6790373,79	495914,36	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,41	
4	6790391,34	495909,03	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,34	
5	6790405,95	495896,97	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,94	
6	6790367,66	495875,82	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,74	





Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggnes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	9002	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagastølsvegen 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	1 190 m ²
	KPHensynsonenavn	VA
	KPIInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	1 190 m ²
	KPHensynsonenavn	Hytte
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202007
Navn	Liahaugstølen
Plantype	Detaljregulering
Status	Opphevet
Ikrafttredelse	25.04.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/249/F%c3%b8resegner%20-%20Liahaugst%c3%b8len%20etter%20h%c3%b8yring.pdf

Delarealer	Delareal	1 154 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Feltnavn	FBF3
	Delareal	36 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	AVT

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202007
Navn	Liahaugstølen
Status	Opphevet
Plantype	Detaljregulering
Id	202501
Navn	Områderegulering for stigar og løyper i Beitostølområdet
Status	0 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Områderegulering

Reguleringsføresegner

Reguleringsplan for Liahaugstølen

Øystre Slidre kommune
PlanID 202007

DATO: 5.9.2023

REGULERINGSFORMÅL

Avgrensing av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innanfor området er arealet regulert til desse formåla:

PBL § 12-5.1 - Bygningar og anlegg

- Fritidsbusetnad – frittliggjande (FBF)
- Fritidsbusetnad – konsentrert (FBK)
- Skiløypetrasé (SKI)
- Energianlegg (EA)

PBL § 12-5.2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg (KV)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg
- Angjeve samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovudformål (SAA)

PBL § 12-5.3 – Grøntstruktur

- Turveg (TV)
- Friområde (FRI)

PBL § 12-6 – Omsynsoner

- Faresone – høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)

PBL § 12-7 – Føresegnsområde

- Føresegnsområde – anlegg- og riggområde

1 GENERELLE FØRESEGNER

1.1 Universell utforming

Universell utforming og tilrettelegging for gåande: Byggeområde, vegar, biloppstillingsplassar, skiløypar, turvegar og tilgjenge til desse skal vere universelt utforma så langt det let seg gjera.

1.2 Tilkoplingsplikt til fjernvarme (PBL § 27-5 nr. 8 eller tilsvarende)

1.2.1

I FBK1-3 og FBF11 skal alle bygg over 50 m² BRA med oppvarmingsbehov, knytast til fjernvarmeanlegget. Tilknytning føresett at konsesjonshavar har klar ei løysing for forsyning av området frå det tidspunkt det aktuelle bygget ferdigstillast.

1.2.2

Bygg med tilkoplingsplikt etter pkt. 1.2.1 må installera internt fordelingsnett for vassboren varme og varmtvatn slik at bygg og anlegg fullt ut på ein fullverdig måte, kan dekke sitt behov for varme- og varmtvatn frå fjernvarme eller annan vassboren, fornybar varmekjelde.

1.3 Grøntstruktur og overvatn

Grøntstruktur skal i størst mogleg grad takast vare på og utviklast for eit godt og attraktive bumiljø, sikre biologisk mangold, vassvegar og magasin for fordøyning av vatn.

1.4 Klima

Utbygging skal leggje vekt på å finne løysingar prega av omsyn til miljø- og ressursbruk. Byggverk skal ta omsyn til energibruk og fleksible løysingar for energi i samsvar med TEK 17 sine krav. Ved bruk av solpaneler/solceller skal desse bli montert som del av tak eller veggfasadar. Utbygging skal skje med utgangspunkt i berekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslepp.

1.5 Renovasjon

Fritidsbustader i planområdet skal nytte eksisterande renovasjonsplass nedst i Øvrevegen, bak Øvrevegen 4.

1.6 Tekniske anlegg

Mindre tekniske installasjonar kan etablerast innanfor alle arealformål i planen.

1.7 Anleggs gjennomføring

I anleggsperioden skal anleggsvegar hovudsakeleg avgrensast til framtidige regulerte vegtrasear eller godkjente VA-traséar.

Anleggsstøy skal normalt ikkje overstige støygrensene i tabell 4, 5 og 6 i retningslinje T-1442/2016, eller tilsvarende tabellar i ein kvar tid gjeldande retningslinje. Dersom grensene vert brotne skal det gjennomførast naudsynte avbøtande tiltak.

Før anleggsstart skal det gjerast ein vurdering av eksisterande område for bygningar og behov for tiltak for å førebygge luftforureining frå bygge- og anleggsarbeida, i samsvar med retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.

1.8 Bruk som fast bustad

Alle bygningar som er planlagt eller som det kan forventast at dei vil bli faste bustader

1.9 Belysning

Utelamper skal lyse nedover. Lyskjelda skal vere skjerma med materiale som er ugjennomsiktig og ugjennomtrengelig for lys (opakt), slik at lyspæra er skjerma mot himmelen og usynleg på avstand.

Lysstyrken skal vere lågast mogleg og ikkje høgare ev 470 lumen (tilsvarande 40W glødepære). Lyskjelda skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lågare).

Det tillatast utelamper til uteopphaldsareal. Andre utelamper skal avgrensast til inngangspartiet og vere fast montert på bygningsveggen. Lyspunkt på portstolpar, gjerder og liknande er ikkje tillate for utelamper til inngangspartiet.

Lys skal vere avslått når eigedomen/bygningen ikkje er i bruk. Reglene gjelder all lys utandørs, uavhengig av energikjelde. Belysning for uteopphaldsareal skal vere avslått når areala ikkje er i bruk. I tidsrommet 1. desember til 13. januar er det likevel tillate med vanlig julebelysning i kvite/varmkvite fargar. Julebelysning i andre fargar er ikkje tillate.

Det er tillate med sensorstyrte lys av gangstigar, veger og uteopphaldsareal.

1.10 Ved funn av kulturminne

Det er ikkje kjent automatisk freda kulturminne i planområdet. Dersom det ved tiltak i marka vert funne slike kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad der rører ved kulturminna eller sikringssona deira på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnemyndigheita i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndigheita kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og ev. vilkåra for dette.

1.11 Rekkefølgeføresegner

1.11.1 Teknisk infrastruktur

Plan- og bygningsloven sin § 18-1, med krav om at det skal opparbeidast veg og leidningsnett for vatn og avløp fram til den einskilde tomt før ein kan opprette eigedom eller gje byggeløyve, gjeld for reguleringsområdet.

1.11.2 Fjernvarme

Før det vert gitt igangsetjingsløyve for fritidsbustader innanfor FBK1-3 skal det vere godkjent eit internt fordelingsnett for vassboren varme for det aktuelle delfeltet.

1.11.3 Handtering av overvatn

Rapport 12700 «RAPPORT Flomfarevurdering og overvannsberegning for utbyggingsområde Liahaugstølen» skal leggjast til grunn ved handtering av overvatn for FBK1-3 og bygging av nye vegar. Seinast ved søknad om igangsetjingsløyve for tiltak i FBK1-3 skal infiltrasjonsgrøft vere etablert, jf. rapporten.

Øystre Slidre kommune tillèt ikkje å leie overvatn til kommunalt leidningsnett. Nye utbyggingstiltak skal ha lokal handtering av overvatn. Løysing for handtering av overvatn i planområdet skal vere omtalt og dokumentert i samband med teknisk plan/prosjektering av veg, vatn og avlaup.

1.11.4 Eksisterande skiløype/turveg

Eksisterande skiløype/turveg gjennom reguleringsområdet (Raud 1) skal leggjast om og utanfor reguleringsområdet før utbygginga kan starte. Omlegginga skal godkjennast av kommunen.

1.11.5 FBK og FBF11

Før utbygging av FBK og FBF11 kan starte opp skal utbyggjar inngå utbyggingsavtale med kommunen.

2 BYGNINGAR OG ANLEGG

2.1 Byggeområde generelt

2.1.1 Byggegrenser

Byggegrensene i planen er knytt til bygg på bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken. Med mindre anna er vist i plankartet går byggegrense i føremålsgrense.

2.1.2 BYA, BRA og anlegg under bakken

BYA og BRA i planen er knytt til bygg/anlegg på bakkenivå og omfattar ikkje anlegg under bakken.

2.1.3 Byggeskikk og fargebruk

Bygg i området skal ha eit enkelt preg og ein visuell samanheng. Materialvalet i eksteriøret av bygg skal hovudsakeleg vere glas, tre, mur, torv og stein. Solceller på veggar og takflater er tillate, jf. punkt 1.4. Fargane skal vera matte og i jordfargespekteret, helst mørke, brune eller grå. Taktekkematerialet skal også gje mørk og matt fargeverknad.

2.1.4 Terrenqtilpassing

Alle inngrep skal planleggast og utførast slik at skadeverknadane blir så små som mogleg.

Traséar for vatn, avløp og kablar som ikkje kan leggjast langs veger, skal revegeterast med stadeigen vegetasjon.

Tomteeigar har ansvar for å setje i stand og revegetere på tomtene etter kvart som utbygginga blir ferdig. Utbygger har ansvar for å setje i stand og revegetere etter kvart som utbygginga blir ferdig i feltane.

2.1.5 Parkeringskrav

For frittliggande fritidsbusetnadar (FBF1-11):

Det skal vere minimum BYA=36 m², tilsvarande 2 parkeringsplassar, pr. bueining, anten i garasje/carport, biloppstillingsplass utomhus, eller som integrert del av hytta.

For konsentrerte fritidsbusetnadar (FBK1-3):

1,2 parkeringsplassar pr. bueining mindre enn 65 m², kor 0,2 plass skal vere gjesteplass.
1,5 parkeringsplassar pr. bueining 65 m² og større, kor 0,2 plass skal vere gjesteplass.
Minimum 5% av plassane skal vere reservert forflyttingshemma.

Parkeringskravet må vere oppfylt før det blir gjeve ferdigattest på bygg.

2.1.6 Gjerde

Gjerde skal godkjennast av kommunen når det gjeld utforming, materialval og farge.

2.2 Fritidsbusetnad – frittliggjande (FBF)

Maksimalt tillate utnyttingsgrad for kvar tomt i FBF1-11 er 20%-BYA, inkl. areal for parkering.

Reguleringsføresegner for Liahaugstølen

Det kan først opp inntil tre bygg – hytte, anneks og uthus/garasje. Bygningar skal vere plassert i tunform og vere i ein etasje.

Regulerte tomstar kan delast. Minste tomtestørleik er 650 m².

Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet og karakteren i strøket.

2.2.1 FBF1-4

Bygningar skal ha takvinkel mellom 20-30 grader. Mindre tak over inngangsparti m.m. kan ha annan takvinkel. Tekkemateriale skal vere torv, skifer eller tre.

Hovudmøneretning på hovudhytta skal liggje parallelt med terrengkotene.

I felt FBF2-4 kan hyttene ha anten hems eller underetasje der terrenget tillèt det.

2.2.2 FBF5-11

Bygningar skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader.

Hyttene kan ha hems og underetasje der terrenget tillèt det.

2.3 Fritidsbusetnad – konsentrert (FBK)

Maksimalt tillate utnyttingsgrad for kvart delfelt er 25%-BYA, inkl. areal for parkering.

Bygg skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader. For bygg i kvart delfelt skal gjennomsnittleg mønehøgde ikkje overskride 9,5 meter. Maksimal mønehøgde er 10,5 meter (med maksimalt 3 etasjar). Det kan byggjast sokkeletasje der terrenget ligger til rette for det. Høgder skal målast frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygget.

Det kan vere variert møneretning på bygga. Både møneretning på og langs kotene tillate.

Bygga skal ha variasjon i høgder. Det skal leggjast spesielt vekt på fjernverknad, landskapstilpassing, identitet og samspel mellom dei ulike feltar.

Parkeringsplassar kan opparbeidast under bakkenivå.

I FBK1 skal det etablerast infiltrasjonsgrøft for overvatn, som omtalt i Rapport 12700 «RAPPORT Flomfarevurdering og overvannsberegning for utbyggingsområde Liahaugstølen». Infiltrasjonsgrøfta skal ha følgande dimensjon:

Breidde, botn: 0.5 m

Djup: 0.5 m

Sidekantar: 1:2

2.3.1 Spesielle krav til detaljering for felt FBK (FBK1-3) – situasjonsplan

For felta FBK1-3 skal situasjonsplan for kvart delfelt godkjennast av kommunen før rammeløyve kan gjevast. Situasjonsplanen skal innehalde:

- Nye tomtegrenser.

- Plassering og utforming av tilkomst og eventuelle internvegar.
- Eventuelle felles og private parkeringsplassar.
- Oppstillingsplassar for brannbil.
- Planlagd busetnad med vist møneretning .
- Planlagde overdekka areal og andre markfaste installasjonar.
- Minste avstand frå bygg til nabogrenser, minste avstand frå bygg til nabobusetnad og minste avstand frå bygg til midten av veg.
- Endring av terreng (både fylling og skjering) illustrert med eksisterande og planlagde terrengkoter og høgdetal.
- Forstøtningsmurar med vist høgder over eksisterande og planlagt terreng.
- Leidningar for vatn og avløp.
- Piler som viser avrenning for overvatn til naturleg vassveg/flaumveg.
- Snøopplag.

2.4 Skiløypetrasé (SKI)

SKI1-2 kan nyttast til skiløype, skikulvert, turveg og sikre tilkomst til omkringliggjande turområde. Traséen skal opparbeidast til enkel grusvegstandard og blir lagt til rette for å fungere som ei brei skiløype. SKI2 kan nyttast som anleggsveg i samband med opparbeiding av tiltak på FBK1-3.

2.5 Energianlegg (EA)

EA1-2 kan nyttast til nettstasjon/trafo. Anna bygg – i områda rundt - skal ikkje førast opp nærmare enn 4 meter frå trafo.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTUKTUR

3.1 Køyreveg (KV1-11)

Regulert vegbreidd går fram av plankartet. Breidd-utviding i sving, vegggrøft/anna vegareal som skjering-/fyllingsutslag kan koma i tillegg. Ved søknad om byggeløyve for vegane skal det ligge føre kart som viser aktuell veg med alle avkøyrslar, sporingskurvar og lengdeprofilar. Krav til dimensjon på stikkrenner følgjer av rapport 12700 «RAPPORT Flomfare og overvannsvurdering for utbyggingsområde Liahaugstølen».

KV1 (Øvrevegen) er offentlig formål.

KV2 skal vere felles for områda og eigedomane som nyttar den.

KV3 skal vere felles for bustader i felt FBK1.

KV4 skal vere felles for eigedomane 9002/33, 9002/34 og 9002/28.

KV5 skal vere felles for eigedomane 9002/35, 4/69, 4/23, 9002/37, 9002/26 og bustader i felta FBK1-3.

KV6 skal vere felles for eigedomane 4/17, 4/22, 4/11, 4/12 og bustader i felt FBK2.

KV7 skal vere felles for eigedomane 4/81 og 4/71.

KV8 skal vere felles for eigedomane 4/83, 4/66, 4/84, 4/85, 4/73, 4/72, 4/65, 4/80, 4/70 og 4/27.

KV9 skal vere felles for eigedomane 5/8, 5/57, 5/73, 5/24 og 5/130.

KV10 skal vere felles for eigedomane 4/3, 5/87, 5/79, 5/82, 5/83, 5/80, 5/78, 5/77, 5/76, 5/75 og 5/74.

KV11 skal vere felles for eigedomen 4/79.

3.2 Annan veggrunn – tekniske anlegg

Areal regulert til anna veggrunn skal nyttast til grøfteareal, skjeringar og fyllingar/murar, handtering av overvatn, i tillegg til areal til anna terrengtilpassing. Skjeringar og fyllingar skal såast til med naturblanding og bli opparbeidd saman med veganlegget.

3.3 Nemnt samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovudformål (SAA)

Formålet omfattar areal regulert til kombinert formål veg og kryssing av skiløype. Ev. skikulvert/skibru skal vere dimensjonert for løypemaskin, irekna tilstrekkeleg breidde og høgde. Det skal leggjast fram eit forprosjekt for skikulverten/skibrua og kryssinga av vegen som syner dei dimensjonerande måla.

4 GRØNTSTRUKTUR

4.1 Turveg (TV)

Eksisterande turveg skal vidareførast. Turvegen kan grusast og kan nyttast som anleggsveg i samband med opparbeiding av tiltak på FBK1-3.

4.2 Friområde (FRI)

Områda kan nyttast av allmenta til tradisjonelt friluftsliv. Områda kan leggjast til rette for leik og aktiviteter.

Gjennom FRI10-12 skal det sumars tid sikrast trasé for stig/turveg. Lysanlegg kan byggast som ein del av eit nærmiljøanlegg i desse områda.

5 OMSYNSSONER

5.1 Faresone – høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370)

Tiltak innanfor faresonene tillatast ikkje utan løyve frå nettselskapet.

6 FØRESEGNSOMRÅDE

6.1 Føresegnsområde – anlegg- og riggområde (#1)

Areal merka med føresegnsområde #1 kan i anleggsperioden nyttast til anlegg- og riggområde. Det vil sei mellomlagring av massar, materialar, maskinar, utstyr og liknande og interimsvegar. Områda skal setjast i stand og tilbakeførast til vist arealformål i planen innan 1 år etter at anleggsarbeid er avslutta.

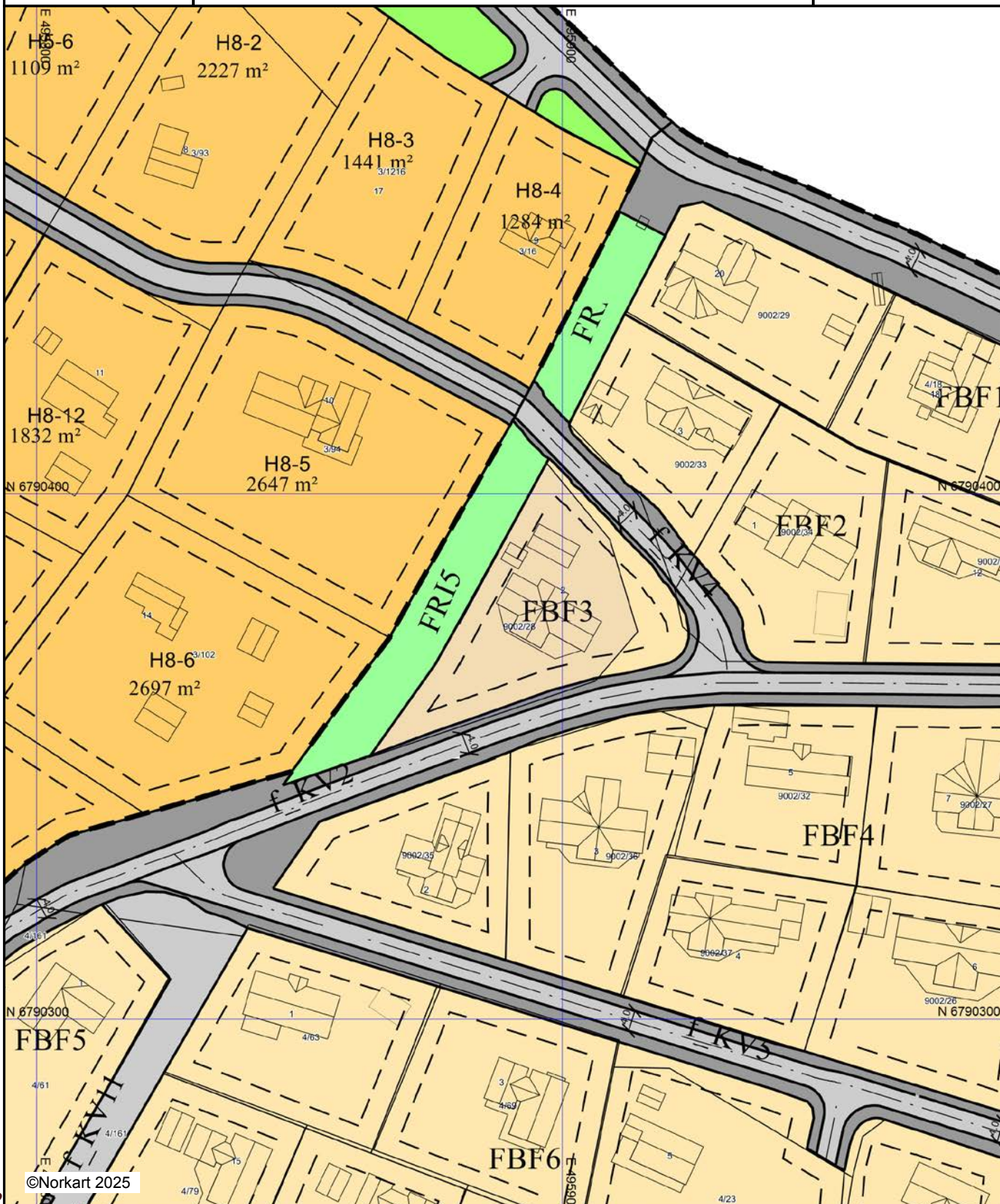
Reguleringsplankart

Eigedom: 9002/28
Adresse: Hagastølsvegen 2
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Fritidsbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

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

-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområde

-  Friluftsmål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Reguleringsplanforslag

Eigedom: 9002/28
Adresse: Hagastølsvegen 2
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

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

 Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplanområde)

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Påskrift feltnavn

 Påskrift bredde



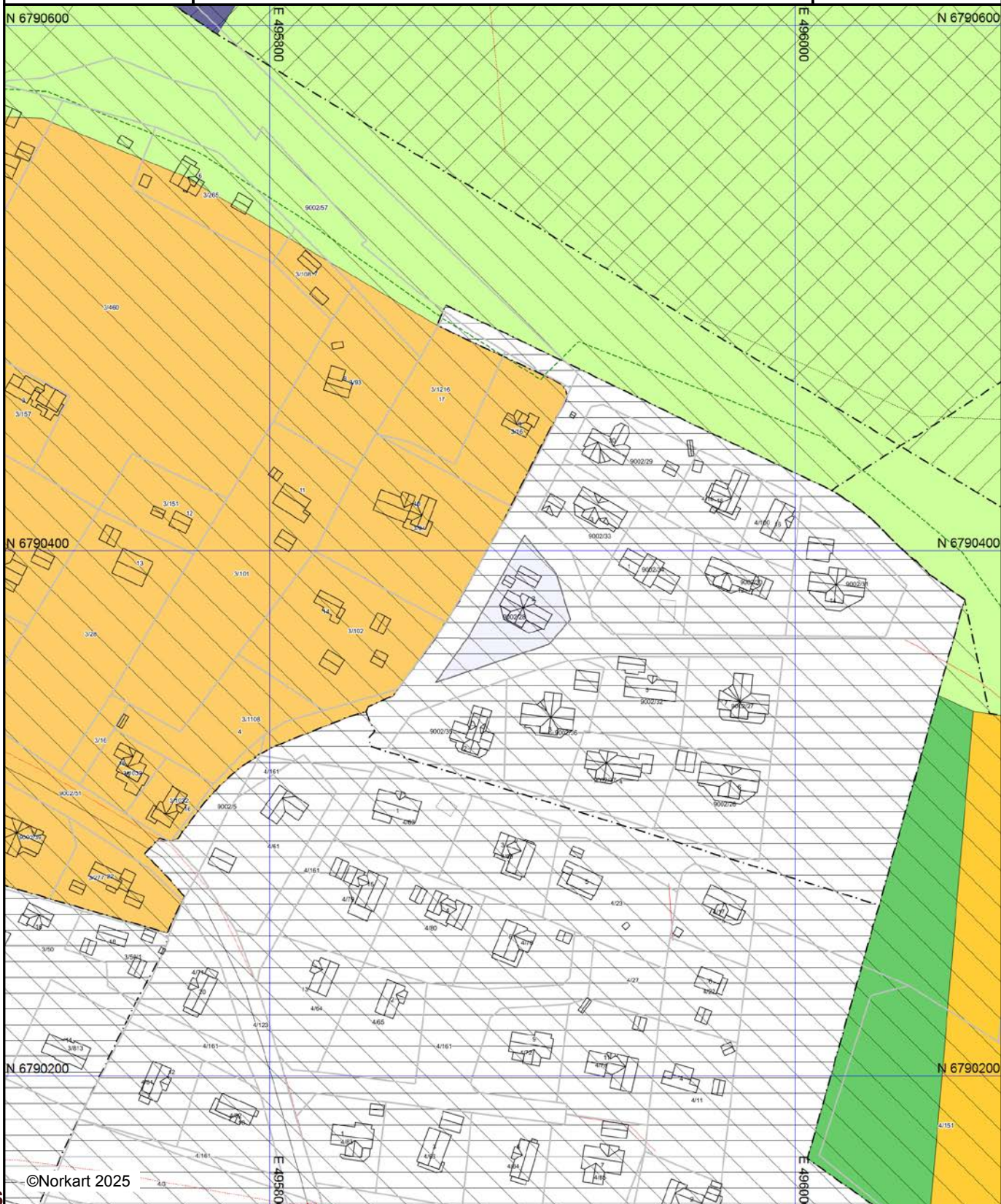
Kommuneplankart

Eigedom: 9002/28
Adresse: Hagastølsvegen 2
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune



©Norkart 2025

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - 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
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gangveg - nåværende
-  Gangveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Vegkryss tunnel - framtidig

Eiendom	3453 9002/28		
Utskriftsdato	07.10.2025	Antall datasett	99

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

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

6 Berørte datasett

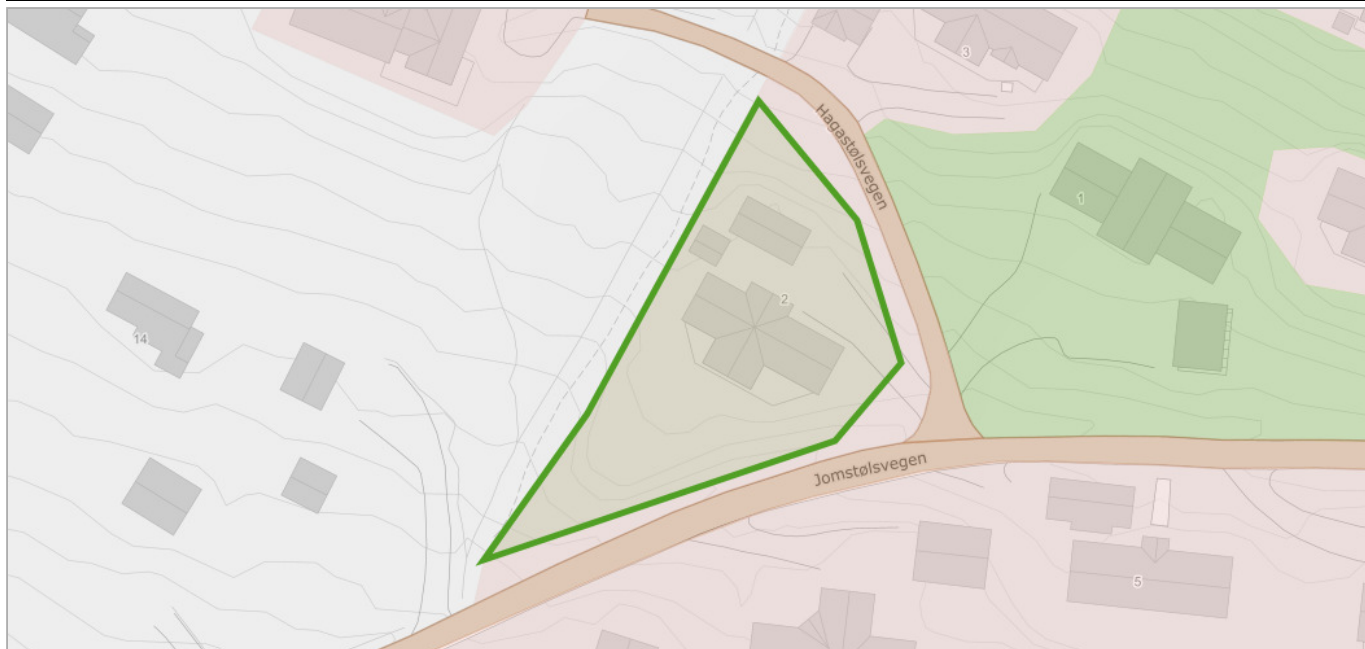
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

93 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❶ 100-meter belte kyst
- ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❶ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❶ Ankringsområder
- ❶ Bergrettigheter
- ❶ Dybdedata
- ❶ Faresonekart for flom
- ❶ Fiskeplasser redskap
- ❶ FKB-arealbruk
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❶ Forurenset grunn
- ❶ Grus og pukk
- ❶ Hoved- og biled
- ❶ Inngrepsfrie naturområder
- ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❶ Kulturlandskap - utvalgte
- ❶ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❶ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❶ Kvikkleire
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❶ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❶ Naturtyper - Utvalgte
- ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❶ Reindrift beitehage
- ❶ Reindrift flyttelei
- ❶ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift oppsamlingsområde
- ❶ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❶ Reindrift reindrifsanlegg
- ❶ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❶ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❶ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❶ Skredhendelser
- ❶ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❶ Store fjellskred
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❶ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❶ Tettsteder
- ❶ Trafikkmengde
- ❶ Turrutebasen
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❶ Vernskog
- ❶ Vindkraft
- ❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❶ Aktsomhetskart for snøskred
- ❶ Akvakulturlokalteter
- ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❶ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ FKB-bane
- ❶ Foreslåtte naturvernområder
- ❶ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❶ Grunnvannsborehull
- ❶ Gyteområder
- ❶ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❶ Jordkvalitet
- ❶ Korallrev
- ❶ Kulturlandskap - verdifulle
- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❶ Kulturminner - SEFRAK
- ❶ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❶ Låsettingsplasser
- ❶ Marin grense
- ❶ Markagrensa
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper - verdsatte
- ❶ Naturvernområder
- ❶ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❶ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❶ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ❶ Reindrift Reinavtaleområde
- ❶ Reindrift reinbeiteområde
- ❶ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❶ Reindrift siidaområde
- ❶ Reindrift trekklei
- ❶ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❶ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❶ Stormflo
- ❶ Støysoner Avinors lufthavner
- ❶ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Tilgjengelighet
- ❶ Trafikkulykker
- ❶ Vannforekomster
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ Villreinområder

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	07.10.2025
-------	----------	---------	------------



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

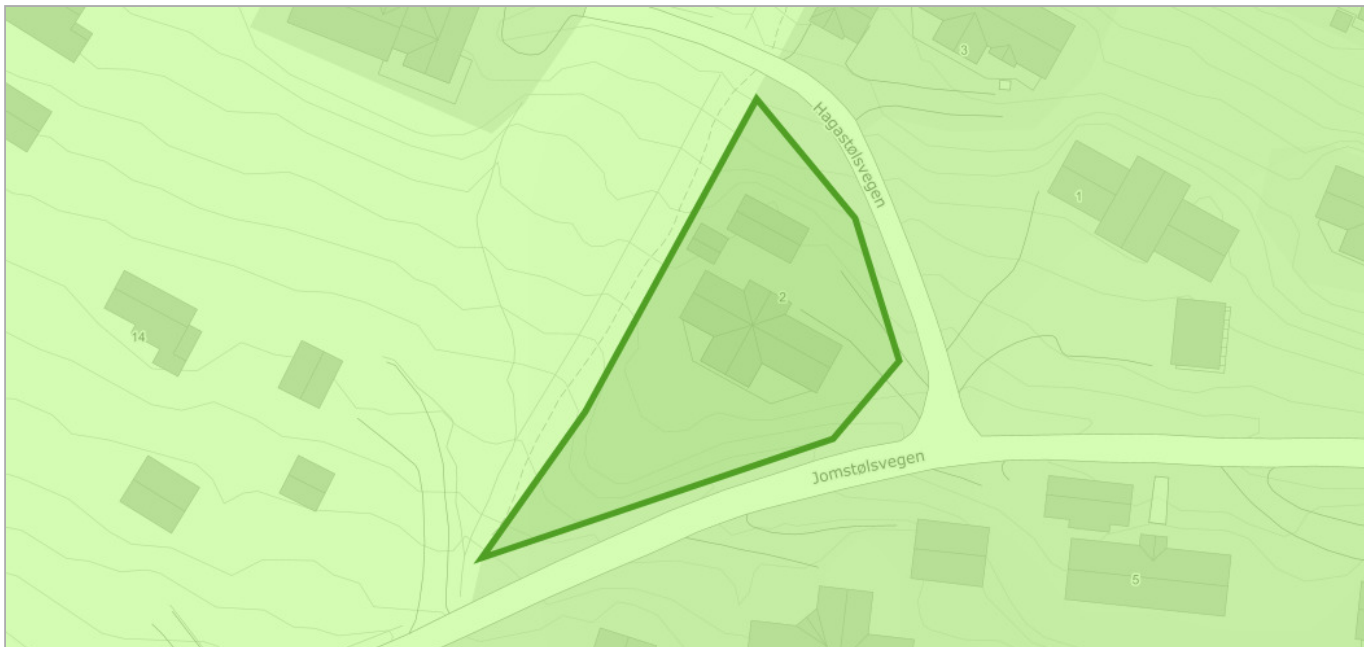
 Bebyggelse
 Skog
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

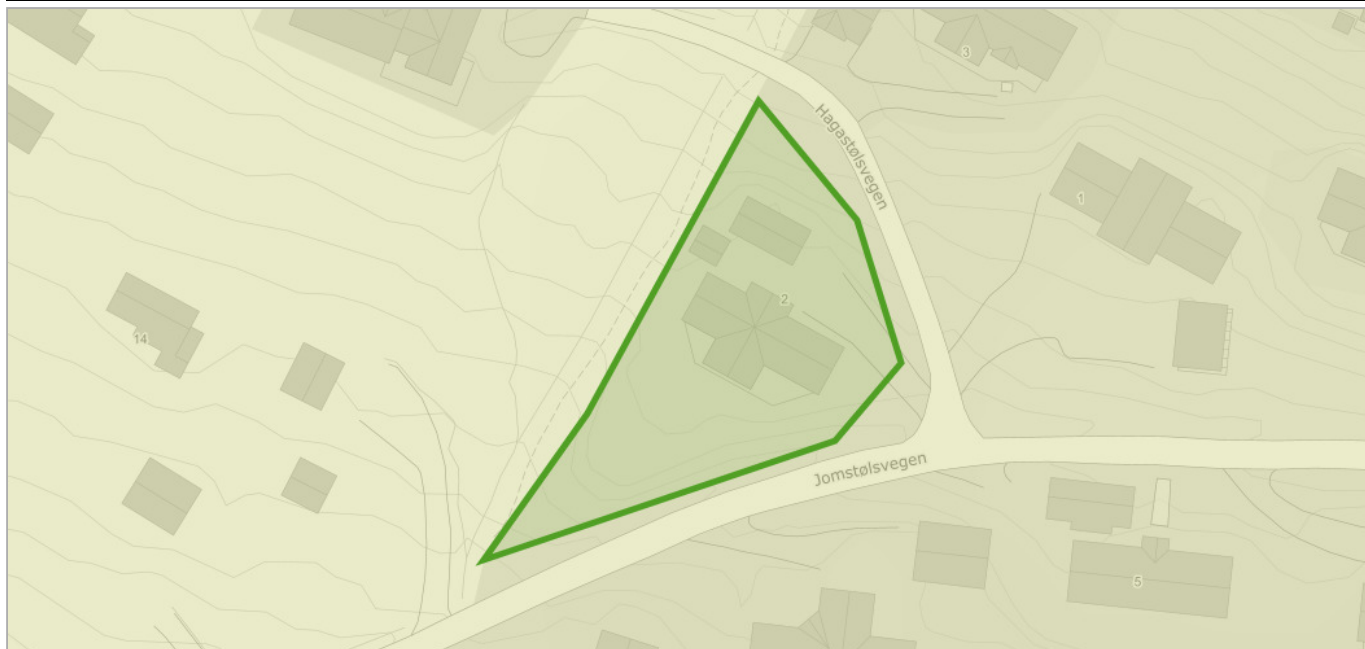
Løsmasser N50/N250
Tykk morene

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.10.2025
-------	-------------------	---------	------------

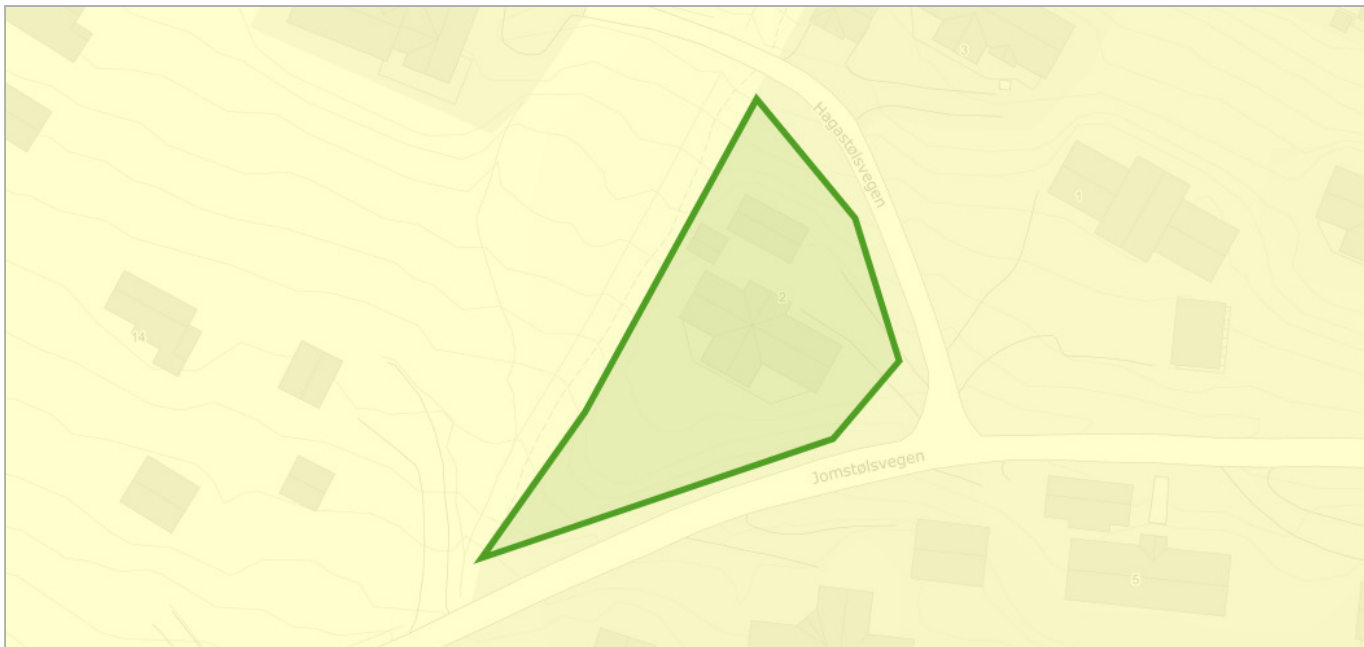


Dekningsområde

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

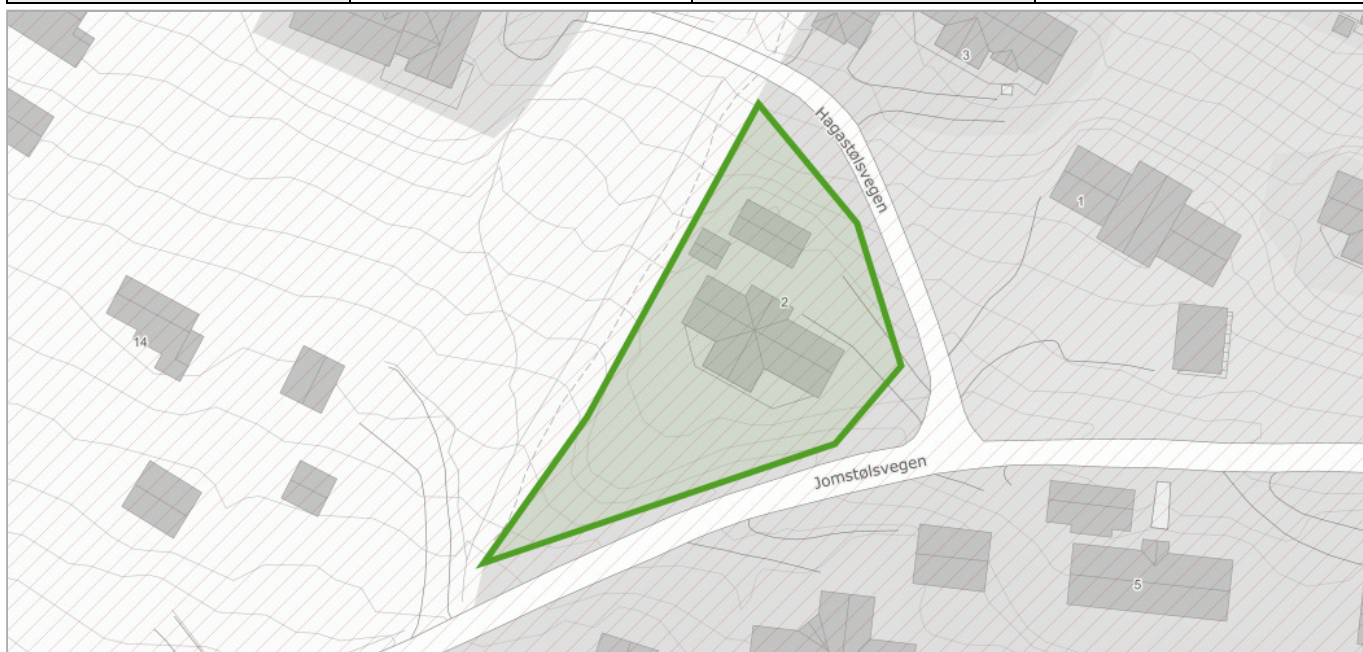
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	04.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

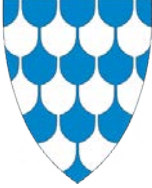
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Tegnforklaring

Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
VOLBUFJORD	Kvitvella

	Øystre Slidre kommune		Utskriftsdato: 13.10.2025
	Bygdinvegen 1989 2940 Heggenes		
	Org.nr.: 961 382 068		
	Telefon: 61 35 25 00 E-post: post@oystre-slidre.kommune.no		

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	9002	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:		Hagastølsvegen 2, 2953 BEITOSTØLEN							

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐
Kommentarar:		

Generell informasjon:

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

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

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	9002	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagastølsvegen 2, 2953 BEITOSTØLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 650,00 kr
Eiendomsskatt	8 666,00 kr
Feiing	438,48 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Vann	4 850,00 kr
Sum	21 762,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 Stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Renovasjon hytte	25%	1 Stk	2266.00	1/1	0 %	2 266,00 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3360.00	1/1	0 %	3 360,00 kr
Akonto vatn	15%	46 m3	33.00	1/1	0 %	1 518,00 kr
Akonto avløp	15%	46 m3	56.00	1/1	0 %	2 576,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3064.00	1/1	0 %	3 064,00 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	0%	2166500 Prom	4.00	1/1	0 %	8 666,00 kr
					Sum	21 907,00 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	9002	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	----	----------	--	-------------	--

Bruksenhetld	186335697	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	13285608	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Hagastølsvegen 2, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	3	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Åpent ildsted	Murt peis	Åpen peis
Gang/hall	Vedovn	Dovre AS	Dovre CB 425

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
07.06.2024	Tilsyn	07.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

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 slukker. Apparatet tas fra hverandre og alle deler sjekkes grundig. Gjøres av autoriserte fagpersoner.
--------------------	--

Informasjon for bruksenhetId 186335697

BruksenhetId	592347537	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300627860	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 592347537.

BruksenhetId	186337526	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	21844322	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186337526.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 07.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	9002	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagastølsvegen 2, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
41214441	891	31.12.2024	Stipulert forbruk	44

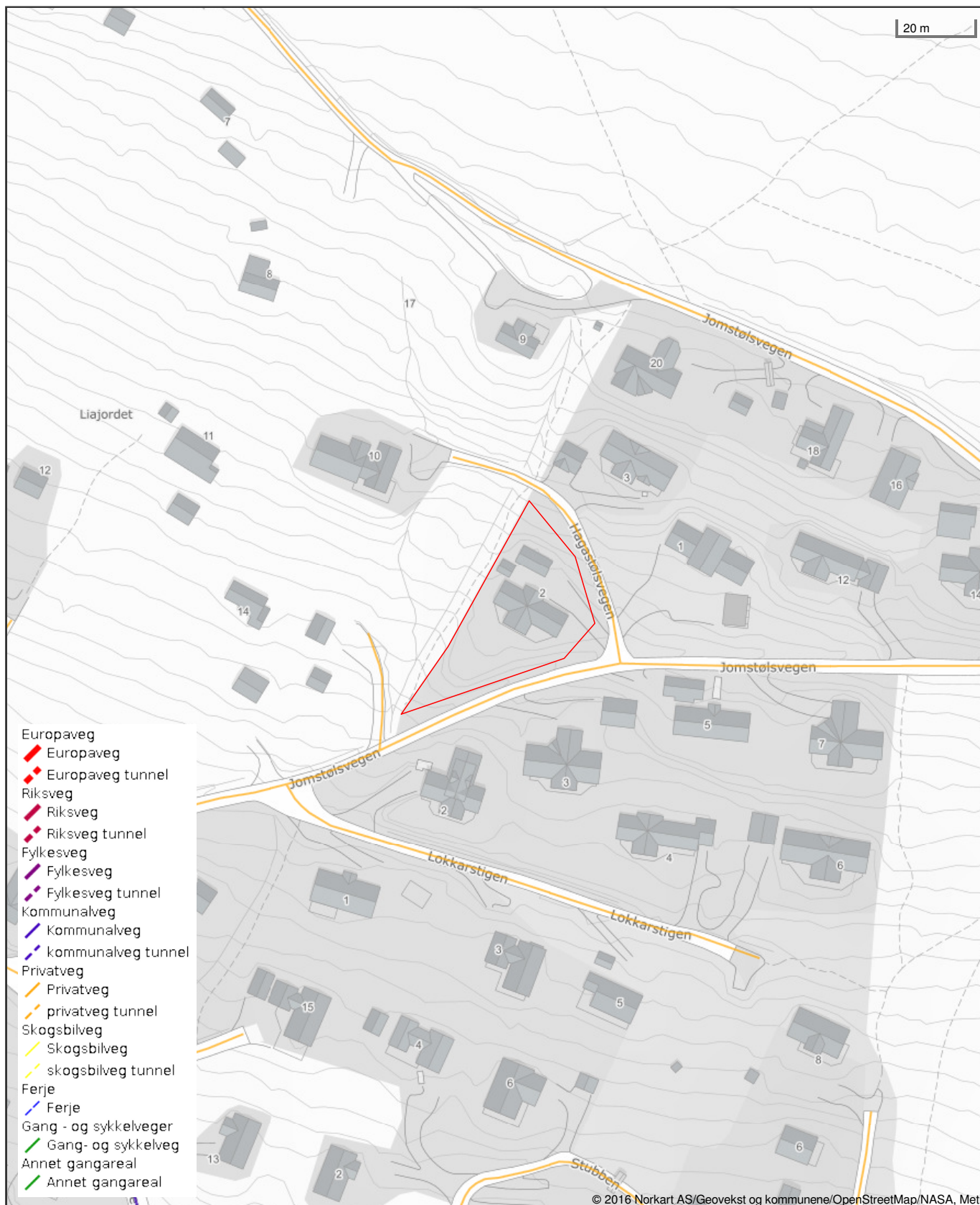
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



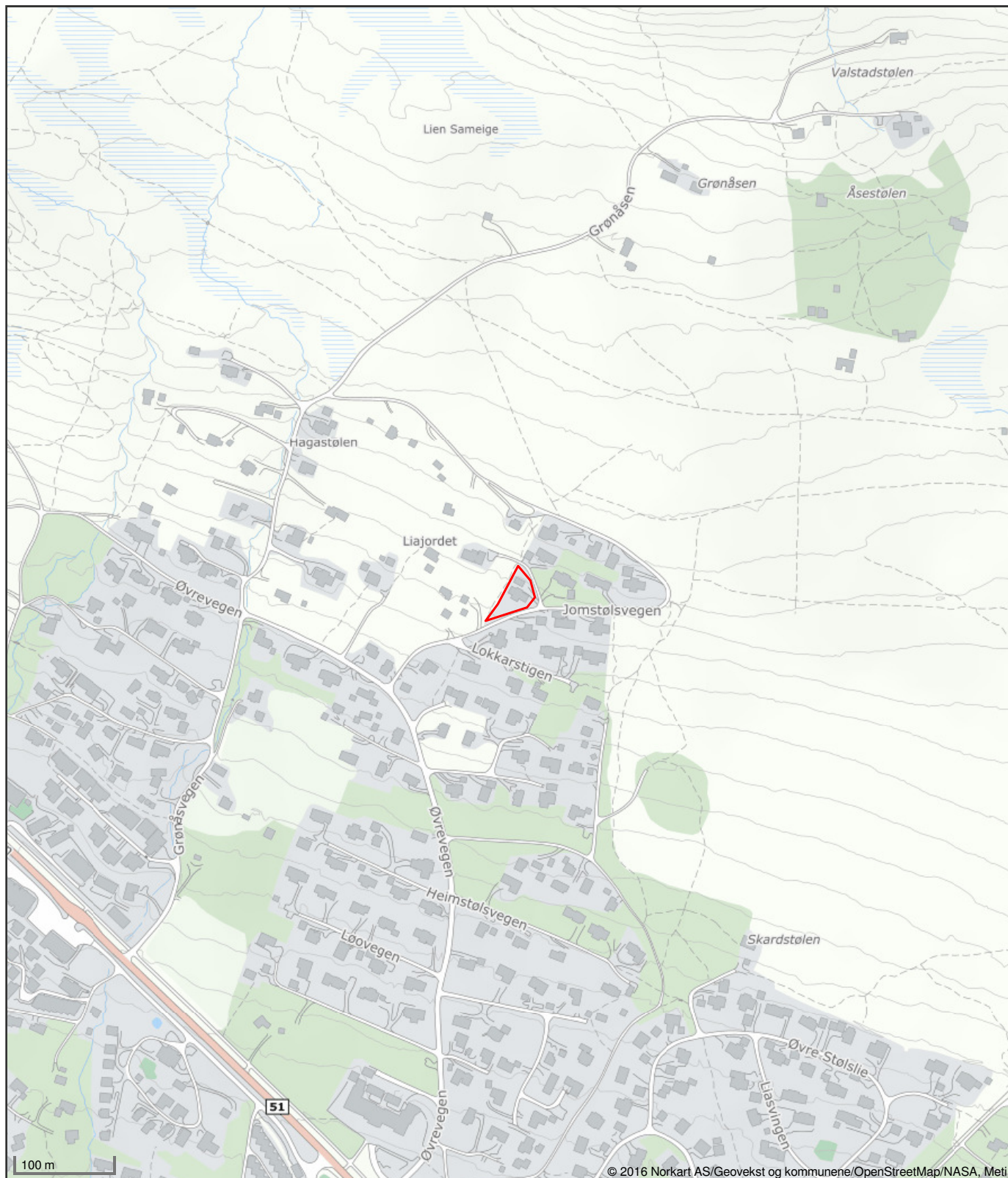
Vegstatuskart for eiendom 3453 - 9002/28//



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 - 9002/28//



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.

Tove K. Berg / Aktiv

Fra: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Sendt: onsdag 15. oktober 2025 13:36
Til: Tove K. Berg / Aktiv
Emne: Sv: Rekvisisjon info e-verk -Hagastølvegen 2

Hei,

Siste tilsyn var 1998, avsluttet uten avvik.
Forbruk 24: 10091 kWh

Mvh

John Henry Nilssen
Tilsynsingeniør/måleransvarlig
+47 97951047



Følg oss på SoMe:



Viktig informasjon:

Grunnet myndighetspålagte forskriftsendringer skifter nettselskapet Valdres Energi Nett AS navn til Griug AS.
Les mer om nettselskapet og navneskiftet på våre hjemmesider: www.griug.no.

Fra: Tove K. Berg / Aktiv <Tove.Berg@aktiv.no>
Sendt: tirsdag 7. oktober 2025 13.09
Til: John Nilssen <john.nilssen@griug.no>
Emne: Rekvisisjon info e-verk -Hagastølvegen 2

Valdres Energi AS;
Spikarmoen 16
2900 Fagernes

Vår referanse:
1201250137

Vår saksbehandler:
Tove Berg

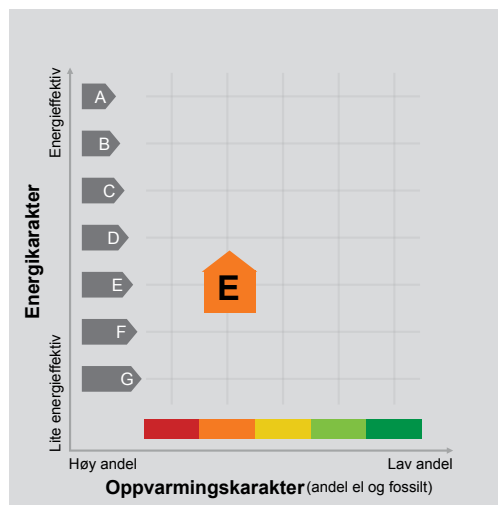
Telefon:
906 05 487

Vår dato:
07.10.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Hagastølsvegen 2
Postnummer	2953
Sted	BEITOSTØLEN
Kommunenavn	Øystre Slidre
Gårdsnummer	9002
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13285608
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182148
Dato	20.10.2025



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 10 697 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 697 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Skatteetaten

Dato
07.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
Jernbanevegen 14
2900 FAGERNES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 9002 Bnr 28 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hagastølsvegen 2, 2953 BEITOSTØLEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 138 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9002, Bruksnummer 28 i 3453 ØYSTRE SLIDRE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

10.11.2025 kl. 19.12

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

10.11.2025 kl. 19.10

Adresse(r) :

Gateadresse: **Hagastølsvegen 2**

Gatenr: **1057**

Kommune: **ØYSTRE SLIDRE**

Postkrets: **2953 BEITOSTØLEN**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/5010-1/21 09.12.1997

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 425 000

Omsetningstype: Fritt salg

ARNESSEN KJELL GUNNAR

FØDT: 08.10.1952

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1372200-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1997/5010-3/21 09.12.1997

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 19

PLIKT TIL Å DELTA I VEDLIKEHOLD OG BRØYTING AV VEG

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

2025/1372200-1/200 10.11.2025
10:06

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 7 800 000

Panthaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS

ORG.NR: 979 870 167

ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1372200-2/200 10.11.2025 10:06 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: VALDRES EIENDOMSKONTOR AS
ORG.NR: 979 870 167
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1997/4086-1/21 15.10.1997 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR:
9002 BNR: 19

2020/1504017-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 9002 BNR: 28

EIENDOMMENS RETTIGHETER

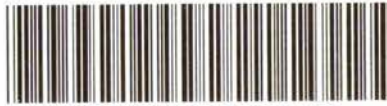
Servitutter:

1997/5010-2/21 09.12.1997 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 9002 BNR: 19
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

1997/5010-6/21 09.12.1997 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 149
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 150
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 152
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 153
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 154
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 155
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 156
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 157
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 158
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 159
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 160
Rettighet hefter i: KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 161
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dokumentnr. til:


Doknr: 5010 Tinglyst: 09.12.1997 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT

09 DES. 1997

SØRENKRIVEREN I VALDRES

Dagboknr.: 5010/21

Skjøte¹⁾

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0544 Øystre Slidre	9002	28			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhets

☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd

Bruk av grunn

☐ Bolig-eiendom ☒ Fritids-eiendom ☐ Forretning/kontor ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off. vei ☐ Annet

Type bolig

☒ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Annet
☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet

2. Kjøpesum

Kr 425.000,-

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1. Fritt salg ☐ 2. Gave (helt eller delvis) ☐ 3. Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 5. Skifteoppgjør ☐ 6. Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 425.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
03 07 36 [redacted]	Ola Lindstad	
07 03 39 [redacted]	Erik Heggom	
14 12 24 [redacted]	Nils Kolstad	
18 02 50 [redacted]	Arnlaug Lien	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
08 10 52 [redacted]	Kjell Gunnar Arnesen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

- Eiendommen har rett til på gnr. 9002 bnr. 19 å ha liggende og vedlikeholde stikkledninger for vann og avløp fram til offentlig anlegg.
- Eiere av offentlig vann- og avløpsanlegg, ledningstrase for el.forsyning, telefon og kabel-TV har vederlagsfri rett til å ha anleggene liggende samt til adgang for inspeksjon, vedlikehold og reparasjon av disse.
- Eiendommen har rett til adgang via kommunal veg fra RV 51 over gnr. 4 bnr. 1 og 3 samt gnr. 9002 bnr. 19 mot deltakelse i vegvedlikehold/fellestiltak og brøyting.
Gnr. 9002 bnr. 19 har vederlagsfri rett til bruk av veg i tomtefeltet til det utenforliggende området, dog bare i forbindelse med tradisjonell drift

Fortsettelse side 2



Andre avtaler som ikke skal tinglyses

Fortsettelse oppl. som skal tinglyses:

- d) Kjøperen er pliktig til å delta i drift og vedlikehold av friområde F1 og felles grøntareal FA1 og FA2 i reg.plan for "Åel av Lien sameie". Tilsvarende gjelder lekeareal under FA1 i reg.plan for "Stølsliel bustadfelt og Syvervegen-Grønåsvengen, del I".
- e) Selgerne gir pantefrafall for erklæring tinglyst 7. februar 1995 (dagboknr. 626) og denne slettes på dette bruk.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift ⁶⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ola Lindstad

Erik Heggom
Nils Kolstad
Arnlaug Lien

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ADVOKATENE
SKAVERN, FOSSE OG BANG
2901 FAGERNES

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁶⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Nabolagsprofil

Hagastølsvegen 2

Høyde over havet

923 m



Offentlig transport

🚏 Bjelbøsstølen	9 min 🚶
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312	0.8 km
🚏 Stølsli	11 min 🚶
Linje 137, NW161, NW163, 302, 312	1 km

Avstand til byer

Fagernes	34 min 🚗
Vinstra	1 t 34 min 🚗
Gjøvik	2 t 🚗
Hamar	2 t 31 min 🚗
Oslo	3 t 16 min 🚗

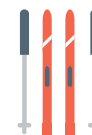
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Kiwi Beitostølen	8 min 🚶
🚗 Kople Beitostølen ladecontainer	13 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 152 m
- 345 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Raudalen Alpin
- Kjøretid: 14 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

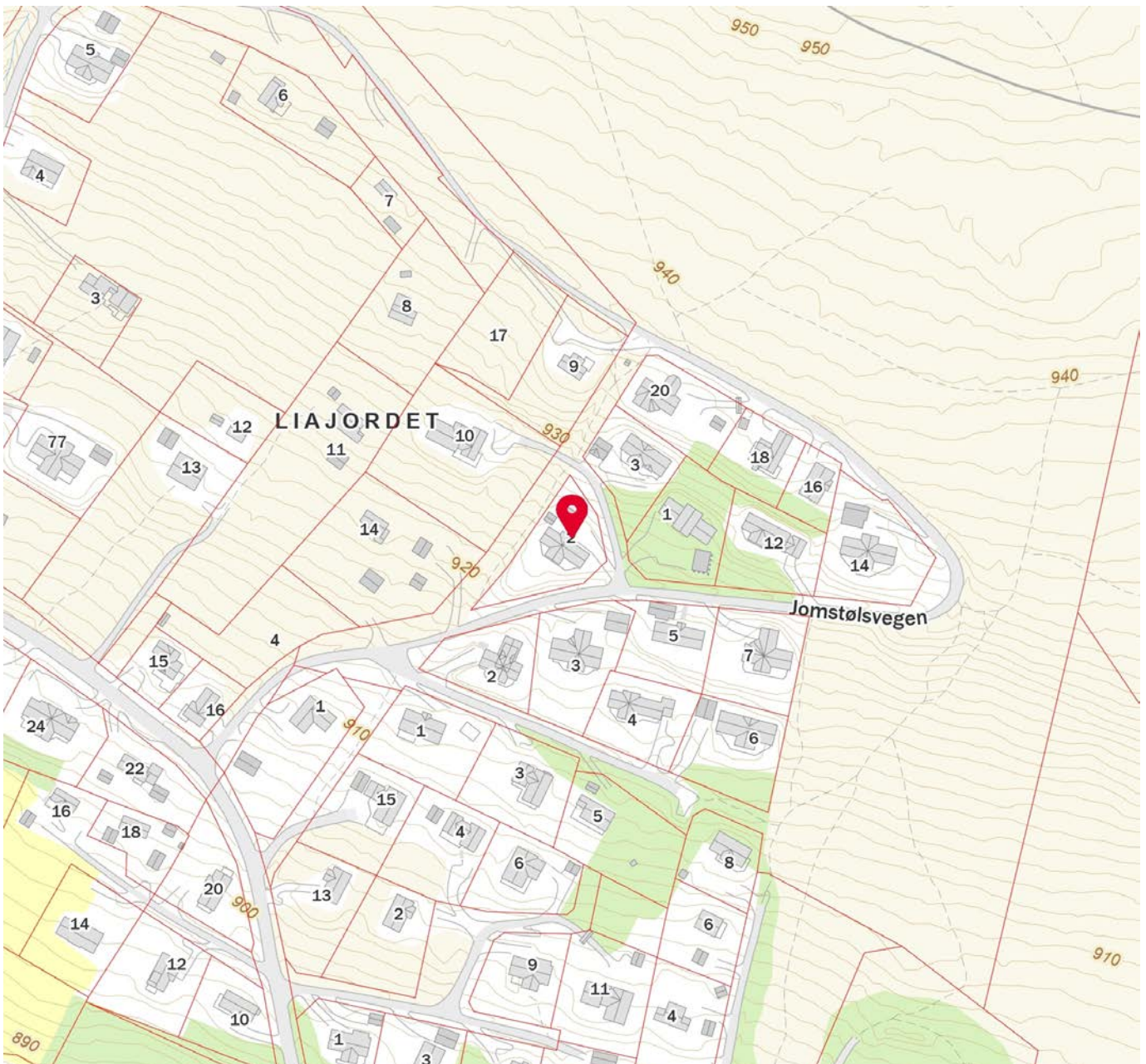
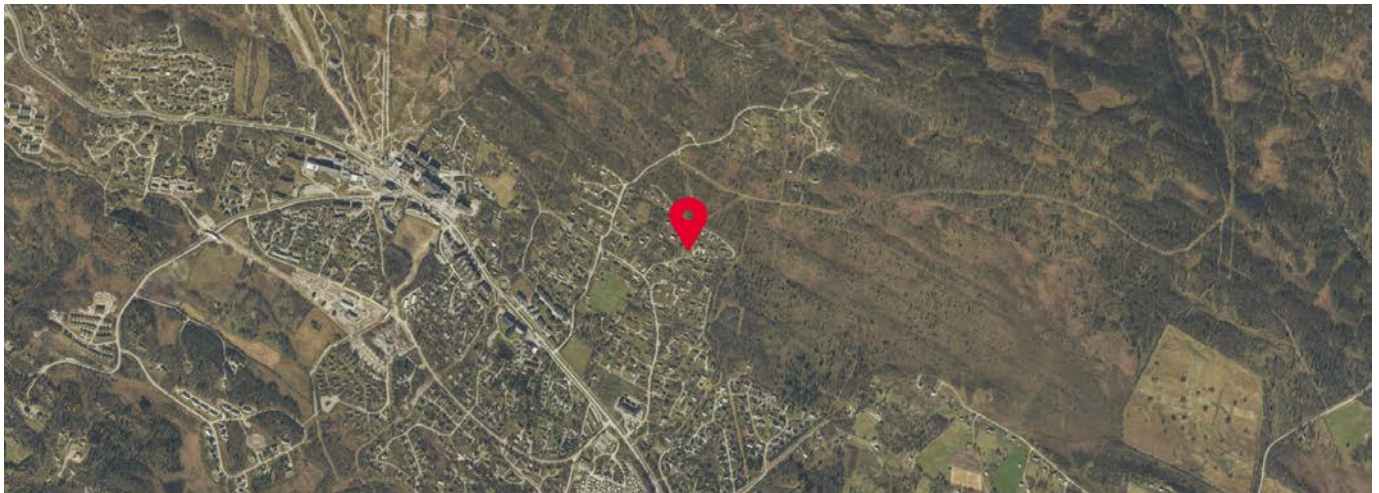
Beitostølen Sommerpark	19 min 🚶
Olabilbane	18 min 🚶
SPEL Beitostølen	19 min 🚶
Beitostølen skistadion	18 min 🚶

Sport

⚽ Stølsli balløkke	9 min 🚶
Ballspill	0.8 km
⚽ Beitostølen helsesportsenter	4 min 🚗
Aktivitetshall, fotball, friidrett	2.3 km
🏊 Feel24 Beitostølen	11 min 🚶
🏊 Puls Beitostølen Resort	17 min 🚶

Dagligvare

Kiwi Beitostølen	8 min 🚶
Søndagsåpent	0.7 km
Coop Extra Beitostølen	11 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Lokalbanken – en solid samarbeidspartner!

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

Ring oss eller se valdressparebank.no for mer informasjon.



Valdres
SPAREBANK

FRÅ
VALDRES.
FØR VALDRES.



Hovedkontor Slidre
Slidrevegen 18
2965 Slidre

Avdeling Vang
Tynvegen 5171
2975 Vang i Valdres

Avdeling Fagernes
Jernbanevegen 12
2900 Fagernes

Avdeling Bagn
Storebruvegen 3
2930 Bagn

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hagastølsvegen 2
2953 BEITOSTØLEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Celine Høyne Fjeld

Telefon: 473 92 955
E-post: celine.hoyne.fjeld@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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