



PRIVATMEGLEREN
VALDRES

LYARVEGEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 30.11.2025

Grunnbokutskrift à jour pr.: 15.09.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med

boligsalgforsikring

Ferdigattest, vedtak og tegninger

Gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

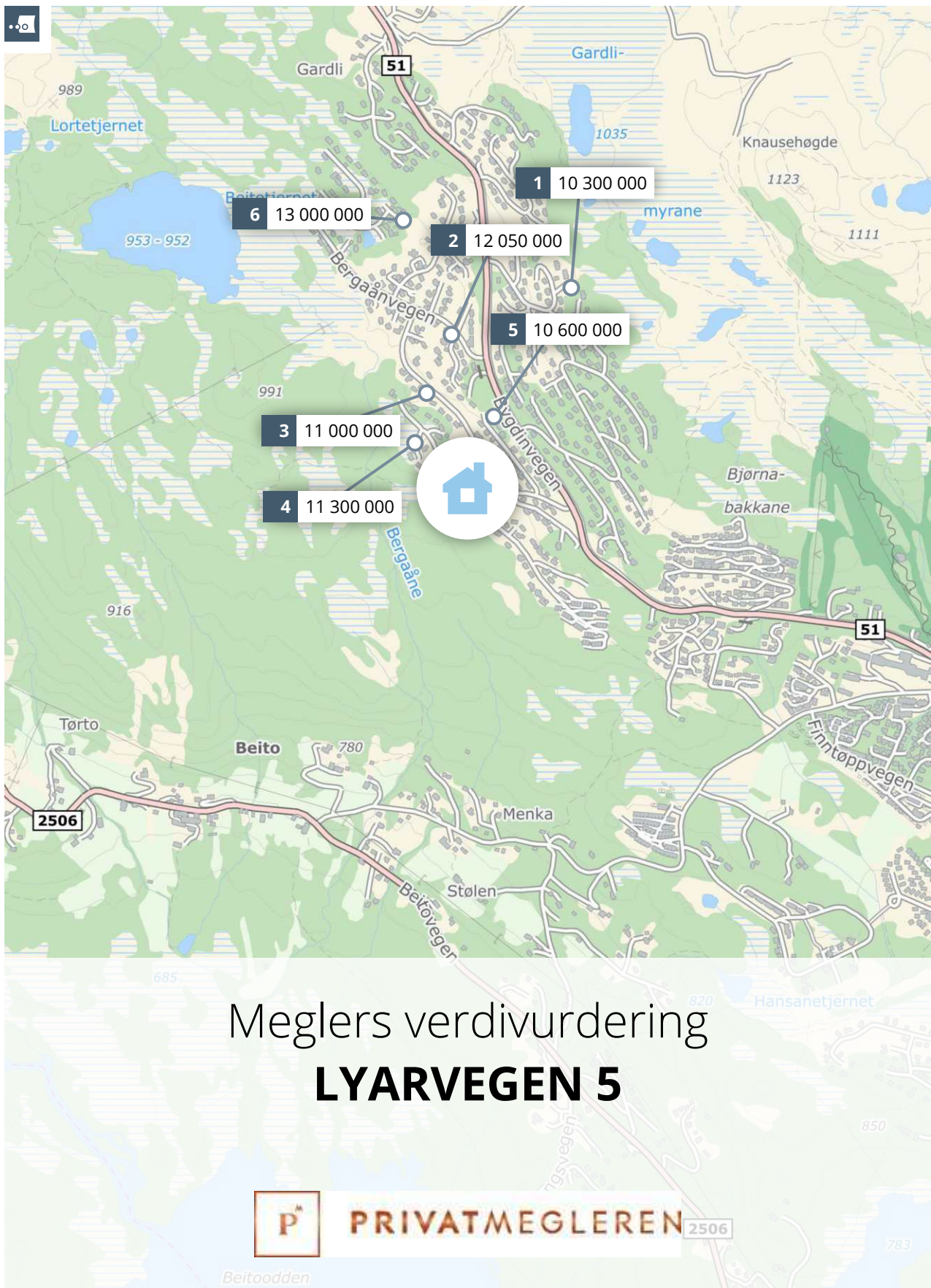
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyst servitutt

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 18.03.2026

Meglernes verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglernes verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida Follinglo.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Lyarvegen 5, 2953

BEITOSTØLEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 3 BNR 1201 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

11 300 000

-	11 300 000	52 804
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	214 m ²	- m ²	- m ²	38 m ²	214 m ²	32 m ²
Tomt						967 m ²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lomhundvegen 19 193 m ² 2004 2 360 m ² 5 sov	07.10.2025	11 250 000	10 300 000	0	10 300 000	53 368
2 Myrullvegen 1 190 m ² 2019 1 353 m ² 4 sov	08.03.2023	12 000 000	12 050 000	0	12 050 000	63 421
3 Vergesteinvegen 20 180 m ² 2017 1 271 m ² 4 sov	24.09.2025	11 500 000	11 000 000	0	11 000 000	61 111
4 Lyarvegen 14 171 m ² 2024 1 382 m ² 5 sov	16.05.2024	13 400 000	11 300 000	0	11 300 000	66 082
5 Krøterstigen 17 184 m ² 2019 1 896 m ² 4 sov	11.10.2022	11 700 000	10 600 000	0	10 600 000	57 609
6 Mogopvegen 13 236 m ² 2021 1 201 m ² 5 sov	01.11.2024	13 900 000	13 000 000	0	13 000 000	55 085

Flott hytte fra 2018 med gjennomtenkte løsninger - perfekt for den aktive familie som setter pris på god plass, sosialt samvær og muligheter for å ha med venner til fjells.
Ekstra luksus med garasje i kjeller med intern adkomst til hytta.

Selveier tomt med flere soner, her kan man følge solen dagen lang. Lek og aktiviteter kan lett utføres på eget uteareal, men det er også veldig kjekt med enkel tilkomst til langrensløypene og den flotte naturen.

Hytta er oppført i tradisjonelt bindingsverk med liggende dobbelfalset trepanel med profilerte dør- og vindusomramminger samt innkassede hjørner. Torvtekket tak. Innvendig byr hytta gjennomgående på heltre furugulv i overflatebehandlet utførelse, beiset trepanel og fliser.

- etasje: Entré/hall, bod, kjøkken med spiseplass, stue, alkove, 2 soverom, 2 bad hvor det ene med badstue.
 - etasje: Trapperom/tv-stue, 3 soverom, bad og hemsrom.
- Kjeller: Gang/sluse, bod, trappegang, garasje og teknisk rom.

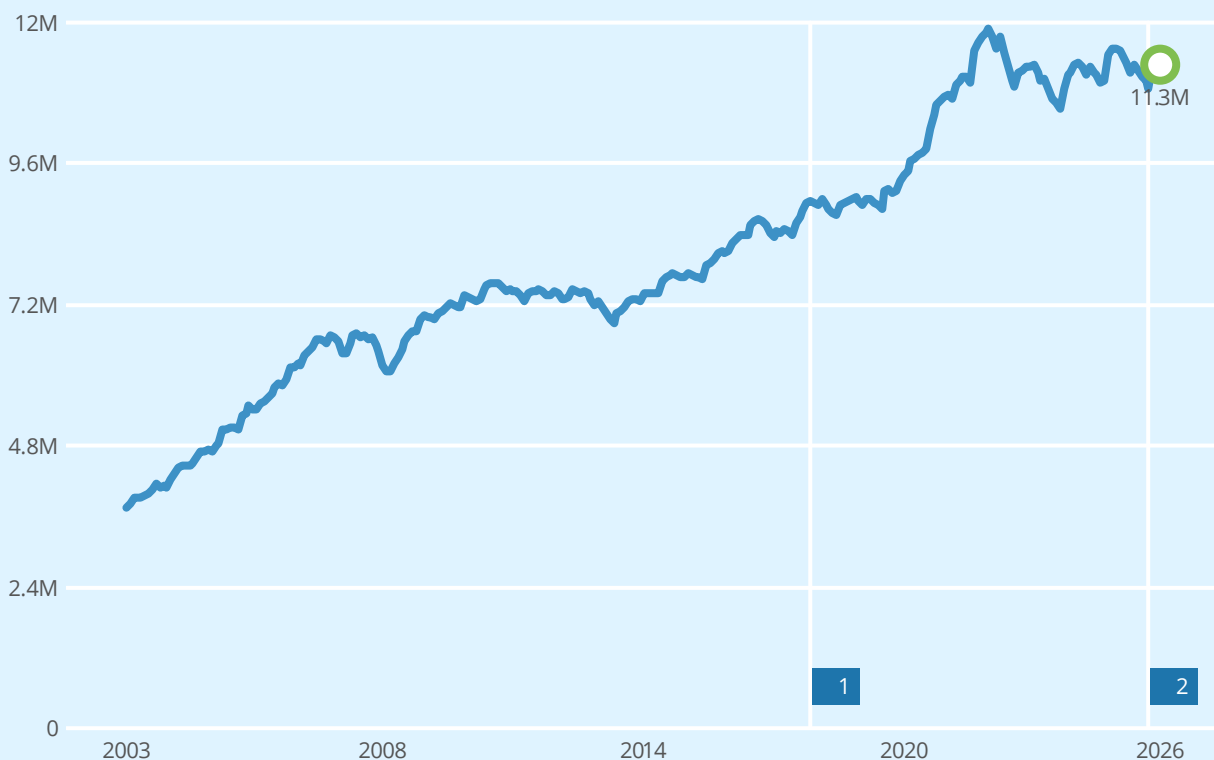


Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

2 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
07.11.2017		07.11.2017	-	1 550 000	-	1 550 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.



Fritidsboliger til salgs i BEITO grunnkrets nå

33
fritidsboliger til salgs

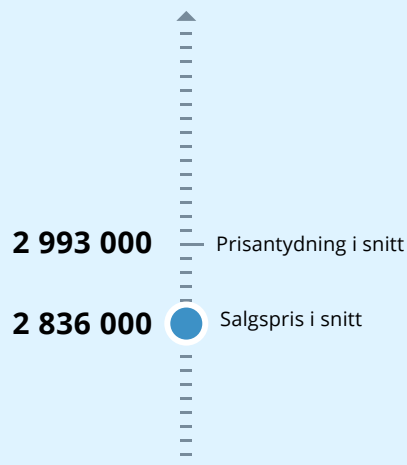


Annonsene har i snitt ligget ute i

124
dager

Fritidsboliger solgt i BEITO grunnkrets siste 3 mnd

19
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

203
dager

for 5.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lyarvegen 5 , 2953 BEITOSTØLEN

 ØYSTRE SLIDRE kommune

 gnr. 3, bnr. 1201

Markedsverdi

12 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 31.10.2025

Rapportdato: 30.11.2025

Oppdragsnr.: 20062-1941

Referansenummer: QN5743

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS

Sertifisert Takstingeniør: Gudbrand Sælid




TAKSTKONTORET
v a l d r e s

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstkontoret Valdres AS

Takstkontoret Valdres AS er ett takseringsforetak, hvor undertegnede takstingeniør har godkjenninger/sertifikater innen alle takseringsområder og utfører taksering av: Boliger og hytter/fritidseiendommer, Landbruk og Næringseiendommer samt skadetaksering og reklamasjonstaksering i alle seks Valdreskommuner som hovedområde.

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

GENERELT:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med hytte i ett plan med tillegg av oppstue og garasje samt bod/teknisk rom og trappegang i deler av kjellerplanet.

- Tomt:

Tomten måler 967 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse.

Dels noe grøntarealer samt noe partier med naturtomt.

Terrengsprang.

- Hytte:

Hytten er bygd i 2018 og levert som en arkitekttegnet modell av lokal entreprenør og bygd som en tradisjonell bindingsverkskonstruksjon.

Støpte ringmurs- og platefundamenter samt støpt kjeller ført ned i terreng og dels noe gulv til grunn i del av 1.etg.

Utvendige fasader med liggende dobbelfaset kledning. En og to-fags vinduer samt saltak teknet med torv.

Terrassearealer med overbygd inngangsparti samt åpne terrassearealer etter nedre langside.

Bjelkelagsløsninger med spaltegulv samt rekkverk med stående kledning.

Innvendige overflater fra byggeår med støpte gulv med varmekabler og fliser i entre samt på bade/våtrommene.

Råbetong i garasje og bod/teknisk rom samt gang.

Heltre furugulv i overflatebehandlet utførelse.

Beiset trepanel til vegger - fliser i dusjniser på bad.

Beiset trepanel i himlinger - skråhimlinger med synlige, bærende dragere i stue.

3 stk våtrom, hvorav 1 stk kombinert bad/vaskerom i 1.etg samt ett bad til hovedsoverommet - begge med adkomst til badstue.

Dusjbad i 2.etg.

Oppholdsrom med stue og kjøkken/spisestue og 2 stk soverom i 1.etg.

2.etg med loftsstue, 3 stk soverom samt 1 x bad.

Kjellerplanet med trappegang, gang samt bod og teknisk rom.

Større dobbelgarasje på ca 46 kvm innv. bruksareal.

STANDARD:

Generelt vil tilstanden på bebyggelsen betegnes som 'fra byggeår'.

Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er normalt strengere enn de som gjaldt da bygningen ble bygget.

Forørig vises det til rapportens enkelte poster og herunder beskrivende kommentarer. Takstingeniøren har ikke fått opplysninger om event. angrep av sopp eller skadedyr, lekkasje eller andre fukt- og eller råteskader utover det som er nevnt i

rapporten. Det er ikke opplyst til takstingeniør om det event. påhviler noen form for off. påbud på den bygningsmessige/tekniske delen av eiendommen. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker levetid.

Takstingeniør viser til kjøpers undersøkelsesplikt, da denne rapporten ikke på noen måte erstatter kjøpers plikt til å undersøke eiendommen grundig.

Hytten er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at bygget er bygd ihht forskrifter.

Noe mindre avvikende forhold er påvist - se egen rubrikk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	214 m ²
Totalpris	12 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

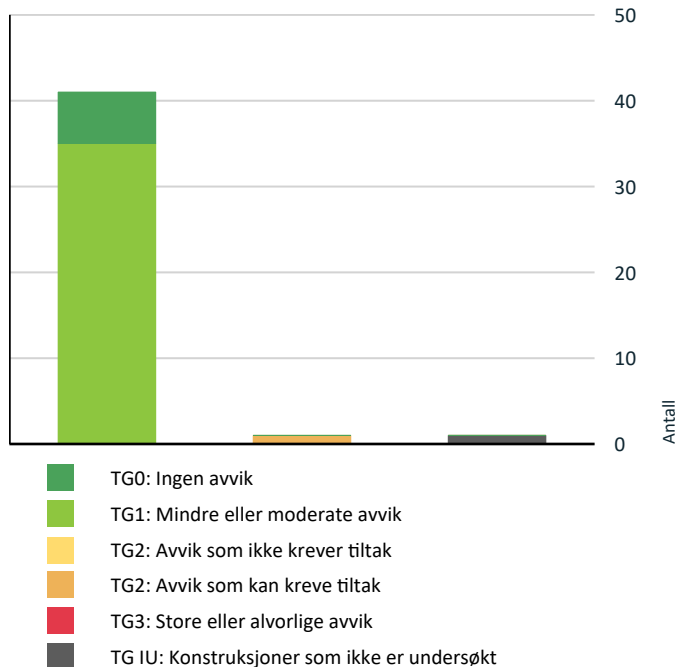
Fritidsbolig

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

Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar

Varig opphold - fritidsbeboelse.
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Det er gitt byggetillatelse samt at bygget ses igangsatt bygd 11.05.2018 ihht eiendomsregisteret. 2018 settes som byggeår jfr. tidspunkt for byggetillatelse/igangsetting.

Anvendelse

Rom for varig opphold - Fritidsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med torv som ytre tekking. Robust, bærende undertak (rupanel el.l).
Underlagspapp og platon torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.

- Kommentar:

Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.

Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.

Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.

Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport



Torvtukke med impregnert torvholder og bærende torvholdkrok.

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier. Kravet til dette er en direkte følge av ny Forskrift om brannforebygging som kom i 2016. Der blir tilsyn av ildsted og feiing av piper på hytter og fritidsboliger lovpålagt, og det er kommunene sitt ansvar at dette gjennomføres. Dette har tilbakevirkende kraft.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

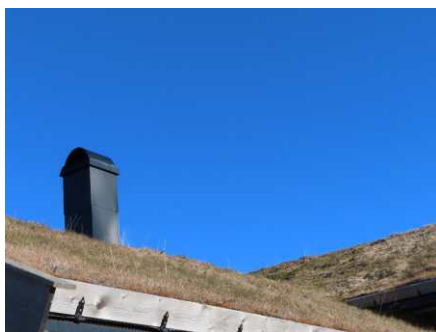
Kommunen har tilsynsansvar i forbindelse med tilkomst og sikkerhet for feier og vil kunne pålegge stigetrinn og feierplattform montert.

- Kommentar:

Avvikspunktet med manglende takstige er i utgangspunktet satt til TG3 pga personsikkerhet, men satt ned til TG2 ut fra understående opplysninger fra feiervesenet.

Det opplyses fra feiervesenet at de i sine kontrollsystemer og internkontroll har tillatt at det kan unnlates å montere takstige i enkelte tilfeller på tak teknet med torv jfr. at stigetrinnene vil bli tilvokst med gress og at dette tilsier større fare for ferdsel i stigen.

Det anbefales ut fra lovmessige forhold å ettermontere takstige.



Det er til pipene ikke montert stigetrinn/takstige eller feierplattform for feier.



Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng (Oppkultet og drenert byggegrube for naturlig fordrøyning av overflatevann)

Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner oppført i tradisjonelt reis/bindingsverk, - helisolerte konstruksjoner jfr. byggeårets metodevalg.

Utvendige fasader med liggende dobbelfalset trepanel med profilerte dør- og vindusomramminger samt innkassede hjørner.

- Kommentar:

Trekonstruksjonen er lukket, ikke mulig å kommentere tilstand inne i vegg.

Det antas at bindingsverksveggen er oppbygd med utv. vindtettingspapp/plater til bindingsverket, mineralullisolering samt dampspærre og innvendige overflater.

Det er ikke foretatt kontroll av event. loddavvik på ytter- og innervegger.

Tilstandsrapport



Luftespalte i underkant av kledningen med musebånd.

TG1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende laminerte dragere i hyttens stue og oppstuedel med skråhimlingert og større innvendige takhøyder samt selvbærende takstolkonstruksjoner over sovceromsdel med flate innv. himlinger.

Robust undertak av rupanel og ytre tekking med torv.

Alle konstruksjoner ses som lukkede.

Spalte i raft for lufting av konstruksjonen.

Vindskier bygd opp med 2 stk utenpåliggende bord samt avdekningsbord/vannbord som avdekning på topp.

Torvholder i impregneret utførelse med stålkroker



Luftespalte i raft for lufting av takkonstruksjonen. .

TG1 Vinduer

2-lags energivinduer med trerammer, dels åpningsvinduer, dels fastkarmsvinduer.

Industrielt behandlet overflate.

Utvendige profilerte omramminger med under og overliggende vannbrett.

Innvendige gerikter i profilert utførelse.



Utvendige løsninger rundt vinduer med skråliggende trevannbrett.

Utskårne/profilerte siderammer samt overliggende med eget vannbrett ført inn under kledningen.



Ett-greps betjeningshendel - utadslående ramme.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Hytten har 5 stk inn-utganger - en-fløyet hovedinngangsdør samt 3 en-fløyede terrassedører i 1.etg og egen adkomst via kjellerplanet/garasje. Samtlige dører som helisolerte ihht byggeårets krav. Samtlige dører som utadslående med adkomst videre til terreng.



Hovedinngangsdør under takfremspring.
Dør som utadslående fra hall med adkomst direkte til terreng.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 38 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 3 kvm overbygd inngangsparti.
 - 23 kvm terrasse/verandaareal ut etter del av nedre langside, hvorav ca 3 kvm overbygd og øvrige som åpne arealer.
 - 12 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 38 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med støpte punkt/stripefundamenter til drenert terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner. Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse. Inngangsparti med spaltegulv.



Del av terrassearealene med jacussi.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fra byggeår med støpte gulv med varmekabler og fliser i entre samt på bade/våtrommene. Råbetong i garasje og bod/teknisk rom samt gang. Heltre furugulv i overflatebehandlet utførelse. Beiset trepanel til vegger - fliser i dusjniser på bad. Beiset trepanel i himlinger - skråhimlinger med synlige, bærende dragere i stue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller:

Tilstandsrapport

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.

Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn 'garasjeggulv samt bod, teknisk og gang'

1.etg:

isolert gulv til grunn på deler.

Bærende trebjelkelag over garasjedel.

2.etg:

Etasjeskillet mellom 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende

trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.

- Kommentar:

Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

TG 0 Radon

1. juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak ved oppføring av nye bygninger.

Denne hytten er bygd i 2018 med støpt gulv til grunn, hvor det da forutsettes at radonduken ligger etablert som del av det støpte platefundamentet.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Hytten har 1 stk pipe/ildsted - støpejernsinnsats med panoramaglass og malte omramming.

Stålpipes som helbeslått over tak.



Peis i stue med panoramaglass.

Stålpipes.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom kjeller samt 1 og 2.etg er etablert som del av innredningen i hall, og er etablert som en interntapper mellom etasjeplanene.



Svingtrapper mellom etasjeplanene.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

- Garasje:

Garasje i kjellerplanet på 46 kvm innv. bruksareal, prosjektert og etablert med 2 stk biloppstillingsplasser, -hver biloppstillingsplass med sin egen kjøreport.

Begge portene som isolerte og med motor og styringsautomatikk.

Adkomst videre inn i hytten via egen sluse og trappoppgang.

Garasjerommet er bygd opp med støpte gulv med malte overflater.

vegger i isolerende grunnmursystemer - gipsplatekledd og malte overflater.

Gipsplatekledd himlinger samt drager.

Garasjerommet er ventilert ved at det er etablert 2 stk ventilert i yttervegg - en på hver side av garasjeportene.

Brannklssifisert dør fra garasjerommet og inn til gang som forbinder garasjen og øvrige deler av bygget.



Garasjerommet med bærende søylepunkt i midtpartiet. Søylene bærer midtdrager for bæring av etasjeskille. Gipsplatekledd himling - malte overflater.



2 stk kjøreporter - begge med motor.



Påvist rissprekk/tørkesprekk i gulvet.



Sluk i garasjergulvet for avrenning.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2018) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Utførelsesdokumentasjon fra entreprenør kan legges frem.

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv samt vegger i dusjnise - beisede overflater/trepaneler på øvrige vegger samt i himlinger.

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd systerne samt servantbenk med helstøpt servantplate med ett-grepsblandebatteri.

Dusjnise med lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.

Tilstandsrapport



Del av dusjbad 2.etg.



Del av dusjbad 2.etg.
Servantskap og dusjnische.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG I Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjnische. Beiset trepanel forøvrig/på øvrige vegger samt i himlinger.

- Kommentar:

Det er trepanel til vegger utenfor dusjnische, hvor dette er å anse i våt sone jfr. kravet på 1 meter som våt sone utenfor dusjonene ihht tekniske forskrifter. Det forutsettes at løsningen som er valgt tilfredsstiller kravet og at bakenforliggende konstruksjoner er fuktsikre.

Tilstandsgrad gitt ihht ovenstående forutsetninger.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG I Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 15 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.

Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

Hovedgulvet ses med ett fallforhold på 10 mm inn mot dusjnischen samt en-sidig fall inne i dusjnischen på ytterligere 5mm inn mot slukrenne.

- Kommentar:

Det forutsettes at membran er ført opp i underkant, og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp membran ved terskel er ihht kravet.

Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.



Forhøyet terskelløsning ut mot stue - terskel som flomsikring med tillegg av fallforholdene.



Mosaikkflisene inne i dusjnischen er noe tynnere enn flisene på hovedgulv, noe som danner en mindre naturlig avgrensing mellom hovedgulv og dusjgulv.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG IJ Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnischen.

- Kommentar:

Sluken er ett såkalt 'Purus-sluk/unidrain', hvor dette består av flere sjikts oppbygging, hvor event. membraner og mansjetter er lagt skjult og ikke kontrollerbart.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd systerne samt servantbenk med helstøpt servantplate.
Dusjnische med lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.



Drenasjerør ut fra innebygd systerne.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørbblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i stue, hvor dette sjikter til dusjnischen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad, kombinert vaskerom fra byggeår (2018) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Utførelsesdokumentasjon fra entreprenør kan legges frem.

Bad, kombinert vaskerom med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv med sokkelfliser samt vegger i dusjnische - beisede overflater/trepener på øvrige vegger samt i himlinger.

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd systerne samt servantbenk med helstøpt servantplate.

Tilstandsrapport

Dusjnise med lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr - mulighet for forheng.
Vann og avløpsopplegg for vaskemaskin.



Del av bad/vaskerom med dusjnise og toalettfunksjoner.



Del med vann og avløpsuttak for vaskemaskin.
Servantskap med heøstøpt servantplate.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjnise.

Beiset trepanel forøvrig/på øvrige vegger samt i himlinger.

- Kommentar:

Det forutsettes at veggparti ut for dusjnise (våt sone ut for dusj) er ivaretatt med bakenforliggende vannsikre konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er målt fall på gulv med 15 mm fra høyeste punkt på gulv ved/under dørterskel til overkant slukrist.

Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

Hovedgulvet anses flatt/plant uten etablert fall - en-sidig fall inne i dusjnisen på 20 mm mot slukrenne.

- Kommentar:

Det forutsettes at membran er ført opp på og i kontakt med dørterskel, og at kravet om minimum 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til synlig topp membran ved terskel er ihht kravet.

Fallforholdene sammen med forhøyet terskel tilsier at funksjonskravet er oppfylt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.

Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.



Plastsluk med klemring.

Mansjett og membran påvist i sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd systerne samt servantbenk med helstøpt servantplate.
Dusjnise med lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr - mulighet for forheng.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk inne i gang, hvor dette sjikter til gulvet som våt sone.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.
I tillegg er det foretatt overfatesøk på vegger inne i dusjnisen.



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.

1. ETASJE > BAD TIL HOVEDSOVEROM

Generell

- Aktuell byggeforskrift:

Bad/våtrommet er fra byggeår (2018) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:

Utførelsesdokumentasjon fra entreprenør kan legges frem.

Bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv samt vegger i dusjnise - beisede overflater/trepaneler på øvrige vegger samt i himlinger.

Tilstandsrapport

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd systerne samt servantbenk med helstøpt servantplate med ett-grepsblandebatteri. Dusjnise med lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.



Del av bad med servantbenk og vegghengt toalett.



Dusjnise med glassvegg som skille til våt sone.

1. ETASJE > BAD TIL HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjnise.

Beiset trepanel forøvrig/på øvrige vegger samt i himlinger.

- Kommentar:

Det forutsettes at veggparti ut for dusjnise (våt sone ut for dusj) er ivaretatt med bakenforliggende vannsikre konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD TIL HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Støpte gulv med varmekabler og fliser samt sokkelfliser opp etter vegg opp til underkant veggpanel.

Det er målt fall på gulv med 25 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant slukrist.

Nedsenket gulv i dusisonen med lokalt fall til sluk.

Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

1. ETASJE > BAD TIL HOVEDSOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisen.

Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.



Plastsluk med klemring.

Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > BAD TIL HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr som vegghengt toalett med innebygd systerne samt servantbenk med helstøpt servantplate med ett-grepsblandebatteri.

Tilstandsrapport

Dusjnise med lokalt fall til sluk - dusjbatteri og garnityr.
Glassvegg som skille.

1. ETASJE > BAD TIL HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, bryterstyrt/fuktstyrt vifte i vegg.
Innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel (Tilluften til våtrommet tas som overstrømmet luft fra resten av bygningen).

1. ETASJE > BAD TIL HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke lar seg gjøre pga konstruksjonsoppbyggingen i tilstøtende rom, hvor det er kjøkken med tekniske installasjoner som sjikter til våte soner på bad.

- Kommentar:

Det bla foretatt fuktsøk/overflatesøk med fuktindikator inne i dusjnisen inne på bad, uten at det kunne påvises forhøyede fuktverdier eller andre avvik.
Tilstandsgrad gitt ihht overflatesøk.



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning med behandlede skrog og dører/fronter.
Heltre benkeplate.

Vaskebeslag i kompositt med en kum og avrenningsplate samt ett-greps blandebatteri med høy tappetut.

Hvietvarer som innbygningsprodukter med stekeovn og micro i høyskap og koketopp i benkeplate i egen barløsning.

Oppvaskmaskin med dørrfront.

- Kommentar:

Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Tilstandsrapport



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Barløsning inn mot spisestue med koketopp (m/integrert avtrekksventilator)



Fuktsøk på gulv foran benkeskap og oppvaskmaskin - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier. Det er registrert være montert lekkasjevarsler med føler i skapbunn/gulv under skapet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Koketopp med integrert avtrekksystem - besiktigelse viste avtrekkslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.



Ventilavkast i vegg for koketopp.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen ligger med direkte adkomst fra både bad ved hovedsoverom samt bad/kombinert vaskerom.

Glassdører som utadslående til bad.

Elektrisk badstueovn.

Plassbygde benker.

Rommet er ventilert via inn og utluft/ventiler i vegg, internt.

- Kommentar:

Det ble ikke påvist avvikende forhold på badstuens innredninger eller de gjeldende funksjonskrav.

Tilstandsrapport



Badstue med tremmegulv og plassbygde benker.
Elektrisk badstueovn.



Badstuedør som hel glassdør utadslående til bad ved hovedsoverom samt dør inn på bad/kombinert vaskerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger type rør i rør system i plast/pvc med fordelersentral i teknisk rom.

Besiktiget i rørskap.

Rørføringer og rørens tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og bygningens vegger og konstruksjoner.

Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.



Samleskap for trykksatte rørføringer inne på teknisk rom i kjellerplanet.



Vanninntaksledning med hovedstoppekran, vannmåler samt magnetventil tilknyttet føler i bla kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

- Kommentar:

Avløpsrør ligger skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom.

Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på teknisk rom til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Vannmåler.

Magnetventil (Water guard) med føler.

- Kommentar:

Tilstandsrapport

Sluk i gulvet direkte foran berederens sikkerhetsventil jfr. event. utilsiktet vannutstrømming.



Varmtvannsbereder på teknisk rom.

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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.

400 volts inntakssikringer - automatsikringer/jordfeilautomater.

- Kommentar:

Sikringsskapet er plassert inne på teknisk rom i kjeller.

Hytta er utstyrt med moderne og brukervennlige løsninger som gir god komfort, fleksibel styring og lavt energibruk

- Varmeovner: Alle rom har Mille Wifi-ovner som kan styres via app hjemmefra. Ovner måler romtemperatur og gir god kontroll.
- Varmekabler: Det er varmekabler i gangen og på alle tre badene, tilkoblet Sicom GSM/4G-anlegg. Systemet måler både gulv- og romtemperatur og kan styres via app. Sikom anlegget kan styre all strøm på hytta
- Lysstyring: Hytta har et SG smarthus anlegg for lys, som kan styres via app fra telefon, nettbrett eller hjemmefra. Systemet har også bryter for alt lys av og flere scenarier, som f.eks. Lys bare for stue, eller bare for kjøkken osv.
- Boblebadet: Temperaturen i boblebadet styres fra App
- App-overføring: Appene kan overføres til ny eier
- Garasjeporter kan åpnes med kode. Det er også mulig å åpne hjemmenfra.

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.

2018

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

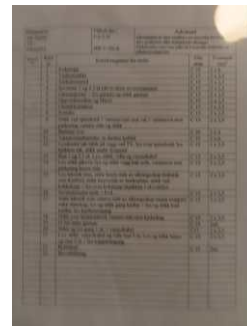
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringssskap

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



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.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningsapparat i hytten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under huset/bygget er utført, men det antas å være utført masseutskiftinger med tilførsel av drenerende pukk- og kultmasser til fast grunn, alternativt ned til fjell.

Tilstandsgrad:

Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 1 Fuksikring og drenering

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget. Videre legges det til grunn at drengrøfter med drengsrør er ført vekk fra grunnen under bygget.

- Kommentar:

Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.

Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

Dreneringssystemet er av tradisjonell type fra byggeåret. Verken synlige komponenter over bakkenivå eller boligens interiør viste tegn til avvik eller feil. Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av dreneringssystemet krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon."

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte ringmurs- og platefundamenter samt støpt kjeller ført ned i terrenget og dels noe gulv til grunn i del av 1.etg.

- Kommentar:

Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.

Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

Ingen påviste avvik på befaringsdagen ved visuell besiktigelse.

TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.

Naturlig kolle i terrenget hvor hytten er plassert.

Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.

Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.

Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.

Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.

Oppfyllinger i forbindelse med plassering av hytten.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.

- Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

214 m²/214 m²

Fritidsbolig: 2 Trapperom, Stue, 5 Soverom, 3 Bad, Entré, Garderobe, Kjøkken, Spisestue, 2 Gang, Badstue, Bod, Garasje, Teknisk rom, Lagerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 000 000

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 12 000 000

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

12 000 000

Konklusjon markedsverdi

12 000 000

Markedsvurdering

Dagens normale salgsverdi er satt noe under eiendommens tekniske verdi. Differansen her fremkommer ved at det er foretatt et skjønnsmessig trekk i eiendommens beregnede tekniske verdi. Den sum som da blir lagt til grunn som 'Dagens normale salgsverdi' er da en verdi som skal gjenspeile dagens marked samt en vurdering av denne eiendommen spesielt, vurdert etter beste skjønn samt størrelse, standard og beliggenhet jfr. erfaringsmessige forhold opp mot dagens marked.

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 også satt ut fra disse vurderingene.

Teknisk verdi er beregnet i programmet Byggekost.no.
Markedsverdi er blant annet beregnet i Eiendomsverdi.no.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lyarvegen 14 ,2953 BEITOSTØLEN 171 m ² 2024 5 sov	15-05-2024	13 400 000	11 300 000		11 300 000	66 082
2 Myrullvegen 1 ,2953 BEITOSTØLEN 190 m ² 2019 4 sov	07-03-2023	12 000 000	12 050 000		12 050 000	63 421
3 Vergesteinvegen 20 ,2953 BEITOSTØLEN 175 m ² 2017 4 sov	23-09-2025	11 500 000	11 000 000		11 000 000	61 111
4 Krøterstigen 17 ,2953 BEITOSTØLEN 184 m ² 2019 4 sov	10-10-2022	11 700 000	10 600 000		10 600 000	57 609
5 Rabbevegen 13B ,2953 BEITOSTØLEN 165 m ² 2019 4 sov	15-05-2025	8 950 000	8 500 000		8 500 000	50 595
6 Reksla 29B ,2953 BEITOSTØLEN 145 m ² 2019 4 sov	25-04-2021	7 500 000	7 300 000	2 420	7 302 420	50 362

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

Stipulerte årlige driftskostnader:	Kr.	
- Forsikring.		
- Vedlikehold.		30 000
- Offentlige avgifter.		
- Vei mm.		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Beregnete kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.	900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	8 150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 150 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	12 000 000
--	------------	-------------------

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

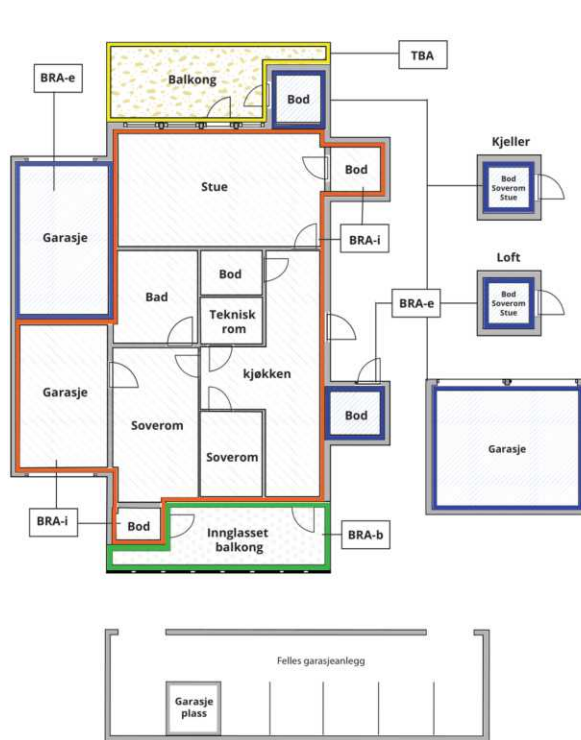
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						14	14
2. Etasje	33			33		14	47
1. Etasje	115			115	38	4	119
Kjeller	66			66			66
SUM	214				38	32	246
SUM BRA	214						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
2. Etasje	Trapperom, loftsstue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad		
1. Etasje	Entré/hall med trapp, garderobe, kjøkken, spisestue, stue m/alkove, soverom 1, badstue, bad/vaskerom, soverom 2, bod, bad til hovedsoverom		
Kjeller	Garasje, teknisk rom, lagerrom, gang, trapperom		

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestANDARD. Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):

Det er samlet 38 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:

- 3 kvm overbygd inngangsparti.
 - 23 kvm terrasse/verandaareal ut etter del av nedre langside, hvorav ca 3 kvm overbygd og øvrige som åpne arealer.
 - 12 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue.
- Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 38 kvm.

- 2.etg:

2 etasje har at innvendig målt gulvareal på ca 47 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene. Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.

Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.

- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.

Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.

Loftsetasjen får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 33 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.

14 kvm legges inn under areal ved lav himlingshøyde.

- 1.etg:

I del av stue er det etablert en mindre alkove på samlet 3,6 kvm = 4 kvm areal med lav himlingshøyde.

- Hems:

Det er over soveromdel etablert en mindre hems på ca 14 kvm målt gulvareal og en største høyde i midtpartiet på 115 cm fra gulvet opp under møne.

Ett mindre vindu samt åpen forbindelse inn til loftsstue.

- Garasje:

Garasje i kjellerplanet på 46 kvm innv. bruksareal, prosjektert og etablert med 2 stk biloppstillingsplasser, -hver biloppstillingsplass med sin egen kjøreport.

Begge portene som isolerte og med motor og styringsautomatikk.

Adkomst videre inn i hytten via egen sluse og trappoppgang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Slutføring av noe mindre tiltak.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	152	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Jan Aasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	1201		0	967.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lyarvegen 5

Hjemmelshaver

Aasen Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Lyarvegen 5, og ligger på Beitostølen i et område med nyere og veletablerte fritidseiendommer. Vestvendt beliggende med god solgang. Umiddelbar avstand til preparerte skiløyper og naturterreng forøvrig. Kort vei til sentrum av Beitostølen med butikker samt andre service- og aktivitetstilbud, bla skitrekk/alpinanlegg.

Adkomstvei

Privat veiadkomst, privat stikkvei.
Bilvei helt frem til hytteveggen, sommer og vinter.
Vedlikehold, måking, strøing etc er organisert gjennom private avtaler.

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

Opparbeidet tomt på 967 kvm med definerte grenser, dels noe terrengarronderinger og andre opparbeidelser. Gruset gårdstun samt dels noe grøntarealer, naturtomt forøvrig. Det ses oppfyllinger i forbindelse med plassering av hytten. Terrengmurer i forbindelse med adkomst til garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Konsesjonsplikt

Øystre Slidre kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.
DVS: At dokumentet 'egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom' må utferdiges og påtegnes av kommunen før tinglysing ved hjemmelsoverdragelse av eiendommen.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.11.2025	
2	02.12.2025	

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 Rappportsammendrag 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 bygnings sakkyndig 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 befaringsstidspunktet. 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 er hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/QN5743>

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

Du har søkt på: Knr.: 3453 Gnr.: 3 Bnr.: 1201 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Lyarvegen 5
Gatenr: 1277
Kommune: ØYSTRE SLIDRE
Postkrets: 2953 BEITOSTØLEN
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:15.09.2025 kl. 13.31

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1241111-1/200

07.11.2017 21:00

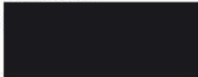
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 1 550 000

Omsetningstype: Fritt salg

AASEN JAN

F.NR:



PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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

2017/1241111-5/200

07.11.2017 21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE

LEDNINGER/KABLER

Rettighetshaver: VERMELAND AS

ORG.NR: 996 770 656

2017/1241111-6/200
07.11.2017 21:00

BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP
I
VELFORENING/HUSEIERFORENING

2017/1241111-7/200
07.11.2017 21:00

PLIKTIG SKILØYPEAVGIFT
Rettighetshaver: VERMELAND AS
ORG.NR: 996 770 656

2021/425046-1/200 13.04.2021
16:21

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK [REDACTED]
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN
OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
Panthaver: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG
FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2294228-1/200
27.11.2024 11:05

** MASSETRANSPORT
FRA: BUSTADKREDITT SOGN OG
FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG
FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT
AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG
FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG
FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/1361423-1/200
31.10.2021 12:10

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK [REDACTED]
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN
OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990

2024/2294249-1/200
27.11.2024 11:07

Panthaver: SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG
FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

** MASSETRANSPORT

FRA: BUSTADKREDITT SOGN OG
FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG
FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT
AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG
FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG
FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
2017/1241111-2/200
07.11.2017 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: VERMELAND AS
ORG.NR: 996 770 656
Bestemmelse om årlig avgift

2017/1241111-3/200
07.11.2017 21:00

BESTEMMELSE OM
VANNLEDNING
Rettighetshaver: VERMELAND AS
ORG.NR: 996 770 656

2017/1241111-4/200
07.11.2017 21:00

BESTEMMELSE OM
KLOAKKLEDNING
Rettighetshaver: VERMELAND AS
ORG.NR: 996 770 656

GRUNNDATA

2017/1193229-1/200
27.10.2017 21:00

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR:
3453 GNR: 3 BNR: 935

2020/1365367-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 3 BNR: 1201

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Valdres	
Oppdragsnr.	
71251179	
Selger 1 navn	
Jan Aasen	
Gateadresse	
Lyarvegen 5	
Poststed	Postnr
BEITOSTØLEN	2953
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank 1
Polise/avtalenr.	34748886

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømrerarbeid 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 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

Jeg ønsker å bruke en annen mail adresse som er aasenjan@gmail.com

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Aasen	b1af9ad4787a2dfac0ffa2 dcd7f06119fb2a17af	01.12.2025 10:20:06 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Øystre Slidre kommune

Næring og byggesak
2940 Heggenes

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslova (pbl)
§21-10

Tiltakshavar (namn og adresse):

Jan Aasen,
jan.aasen@sweco.no

Ansvarleg sækjar (namn og adresse):

Tremax AS,
erik.k@tremax.no

Ferdigattest er gitt for :

Eigedom / adresse:

Lyarvegen 5, 2953 Beitostølen

Gnr.

3

Bnr.

1201

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon :

Kva slags bygg / tiltak:

Fritidsbustad

Vedtak gjort av:

Rådmannen v/ næring og byggesak

Vedtak dato:

11.05.18

Saksnr.:

107/18

Dato sluttkontroll:

14.12.18

Kontrollansvarleg:

Tore Østlund

Merknader

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

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av:

Søknad om ferdigattest av 13.12.18

Oppdatert gjennomføringsplan

Kvittering for, og redegjørelse om avfallslevering

Ferdigattesten sendes SØK og tiltakshavar.

Underskrift:

Stad:

Heggenes

Dato:

14.12.18

Stempel og underskrift:

Etter våre rutinar er dokumentet godkjent elektronisk og sendt utan underskrift

Kopi sendt til:

Funksjon:

Namn:

Adresse:



Øystre Slidre
Kommune
Næring plan og byggesak

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (Pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringar seinast ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 25/13543

Ansvarleg søker:

Tiltakshavar:

Jan Aasen, Furuåsen 18, 1914 Ytre Enebakk

FERDIGATTEST ER GJEVE FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lyarvegen 5, 2953 Beitostølen	3	1201		

Type tiltak/bygning

Bruksendring av tilleggsdel til hoveddel

Vedtaksdato	Saksnr.
15.12.2025	25/2003

Dato for søknad om ferdigattest:

16.01.2026

Tiltaket/anlegget må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.

Merknader:

- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

Stad

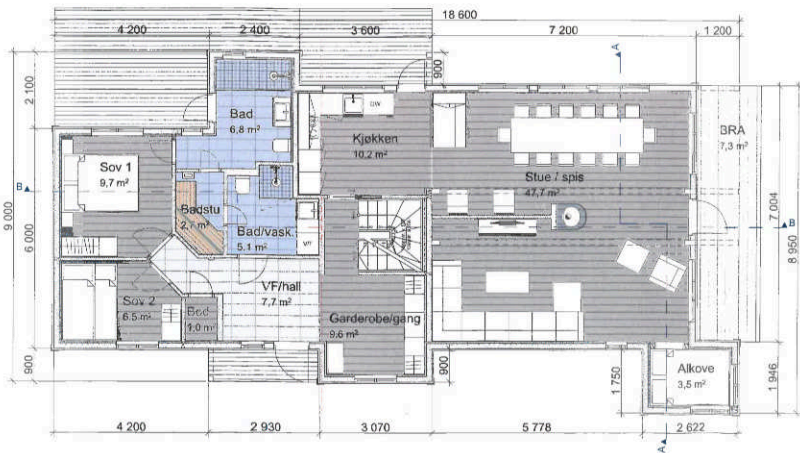
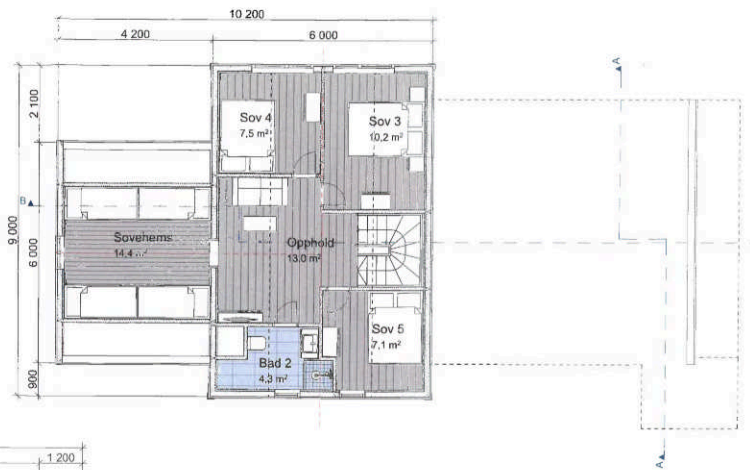
Tingvang


Dato

22.01.2026

Underskrift

Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.



			<i>Spesial</i>		BYA: 145,0 kvm	Prosjekt nr.
			Dato	Tegn. (BIM)	Mål 1:100	BRA tot.: 229,7 kvm
16.07.18	B. Kalleberg	kalleberg@tremax.no Tel. 41 61 90 92	BRA kjøller: 67,8 kvm	Oppv. BRA: 149,9 kvm		
Hovedplan og oppstuge				Tiltakshaver:	Aasen	
				Adresse:	Beitostølen	
<small>Tegning kan variere fra standard materialliste til Tremax AS. Alle rettigheter tilhører Tremax AS og kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.</small>						

Øystre Slidre Kommune
Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Vår referanse:
Per Øyvind Sælid
Mobil: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no

Vedr.: Søknad om bruksendring rom i underetasje på fritidsbolig

FØLGEBREV – BYGGESAK SØKNAD OM BRUKSENDRING

Tiltak: 3453 – 3/1201
Lyarvegen 5
2953 Beitostølen

Tiltakshaver: Jan Aasen
Furuåsen 18
1914 Ytre Enebakk

BYGGESAKEN:

Tiltakshaver ønsker å omsøke bruksendring for rom med benevnelse ""Uisolert disp"" til hhv. bod, sluse i tilknytning til garasje, trapperom og teknisk rom.

Denne byggesøknaden omfatter søknad om tillatelse uten ansvarsrett for omdisponering av og ny plantegning etter tiltak.

TILTAKETS ART OG FORSKRIFTER:

Aktuell bebyggelse måler hhv. 214 m² BRA.

Bruksendringen berører ikke eksisterende BYA/BRA.

NABOVARSLING:

Nabovarsling sees ikke nødvendig da tiltaket ikke berører naboer og gjenboere.

FASADER OG ESTETIKK:

Tiltaket vil ikke medføre fasadeendring.

TEKNISKE KRAV:

Bruksendringen kommer ikke i konflikt med tekniske krav på søknadstidspunktet.

Det er allerede etablert brannsikret og gasstett skille/mot sluse, hhv. som gipsede overflater og B30 dør mellom garasje og sluse.

HISTORIKK:

Fritidsboligen er oppført i 2018, og det ble under byggeperioden etablert trapp fra hovedplan til kjellerplan, samt etablert sluse mellom garasje og øvrig bebyggelse ved å sette inn en dør fra garasjen og inn til sluse. Det ble i tillegg oppført en delevegg mellom sluse og bod, jmf. plantegning vedlagt.

Tiltaket ble ikke omsøkt, og er således ulovlig.

Da fritidsboligen skal selges er det ønske fra tiltakshaver om å omsøke dette for å få arealene lovlige til dagens bruk.

VANN OG AVLØP:

Tiltaket omfatter ikke endring i boligens tilkobling til vann- og avløpsgrøfter/nettett.

KONTAKTINFORMASJON, ANSVARLIG SØKER OG TILTAKSHAVER:

Ansvarlig søker:
Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 Fagernes
E-post: per@lykkenconsult.no
Mob: 416 09 441

Kontaktperson:
Jan Aasen
Furuåsen 18
1914 Ytre Enebakk
E-post: jan.aasen@sweco.no
Mob:

Fagernes 12.12.2025



Per Øyvind Sælid for Jan Aasen



Øystre Slidre kommune

Næring plan og byggesak

Bygdinvegen 1989 2940 Heggenes

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 Fagernes

Delegert Sak

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Arkiv:

Vår dato:

ROGTOR - 25/13543

3/1201, L42

15.12.2025

Saksnr.	Utval
391/25	Kommunedirektør v/ næring plan og byggesak
253/25	Kommunestyret

3/1201 - Tillatelse til tiltak - Bruksendring av kjeller

Tiltak: Bruksendring av kjeller
Byggjestad: Gbnr: 3/1201
Tiltakshavar: Jan Aasen
Furuåsen 18
1914 Ytre Enebakk

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 jf. § 20-1 (d) samt kommunalt delegasjonsreglement, godkjenner kommunedirektøren v/ Leiar av næring, plan og byggesak bruksendring for rom frå u-isolerte disponible rom, til hhv. bod, sluse i tilknytning til garasje og teknisk rom, i samsvar med søknad med vedlegg.

Tiltaket gjeld kjellarplan på fritidsbustaden gnr. 3, bnr. 1201, Lyarvegen 5 på Beitostølen.

Følgjande vilkår ligg til grunn for vedtaket:

Bruksendringa er gitt med bakgrunn i opplysningar gitt i søknaden samt det opphavlege byggeløyyvet gitt av kommunen datert: 11.05.2018.

Saksopplysningar

I samband med takst for sal av eigedomen blir no det som vore beskrive som uisolerte disponible rom, i søknaden frå 2018, søkt bruksendra til sluse, trapperom og teknisk rom. Romma er allereie etablert, og er opplyst å ha dei tekniske eigenskapane som krevst i samband med gassstettheit og brannkrav mot garasjerom.

Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Vurdering

I samband med takst for sal av eigedomen kom det fram avvik mellom gitt løyve og den faktiske situasjonen. Dette viser seg at det under oppføring av bygget vert etablert trapperom frå hovudplan til kjellarplan, sluse og teknisk rom. Dette vart ikkje meldt inn og det vart gjeve ferdigattest for tiltaket datert: 14.12.2018. I søknaden om ferdigattest vert det opplyst at ingen søknadspliktige endringar var gjort. Tiltaket og endringa er slik sett ulovleg etablert, men vi ser her at det er formildande at endringa blir søkt om, og at den frå etableringa har hatt korrekt oppbygging av veggjar ihht. tekniske krav. Sikkerheita har slik sett vore ivareteke. Vi vurderer dette som ei ettergodkjenning av eit allereie gitt løyve.

Tiltaket utgjer ingen utvendige endringar og nabovarsling er slik sett ikkje nødvendig.

Tiltaket utløyser ingen endring i bruksareal.

Gebyret for bruksendring er styrt etter timesats på kr: 1405,- pr/time.

Teikningsdokumentasjon

Løyvet er basert på teikningar med journaldato 15.12.2025.

Føresetnader med heimel i lovverket

1. Er tiltaket ikkje sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
2. Bygningen/ tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.
3. Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av den opphavlege og den nye tiltakshavaren, jf. pbl § 23-2.
4. Det er tiltakshavar sitt ansvar å sjå til at bygget blir oppført i tråd med føresegn i plan- og bygningsloven med tilhøyrande teknisk forskrift og dimensjoneringsstandardar.
5. Mindre endringar undervegs må normalt avklarast med kommunen på førehand. Om tiltaket inneheld korreksjonar ut frå godkjente teikningar, så må desse visast fram ved søknad om ferdigattest.
6. Ingen bygning eller anlegg kan takast i bruk utan at det ligg føre anten midlertidig bruksløyve eller ferdigattest frå kommunen, jf. pbl § 21-10.

Vi gjer merksam på at det er høve til å klage på vedtaket, jamfør forvaltningslova.

Klagefristen er 3 veker frå det tidspunktet meldinga om vedtak er kome fram til klagar.

Ev. klage skal setjast fram skriftleg til Øystre Slidre kommune, vise kva for vedtak det klagast over og kva for endring ein ynskjer i vedtaket. Kommunen kan gje nærare rettleiing om framgangsmåten ved klage. Partar har rett til å sjå dokumenta i saka, jamfør forvaltningslova §§ 18 og 19

Med helsing

Tore Rogne
Saksbehandler bygg

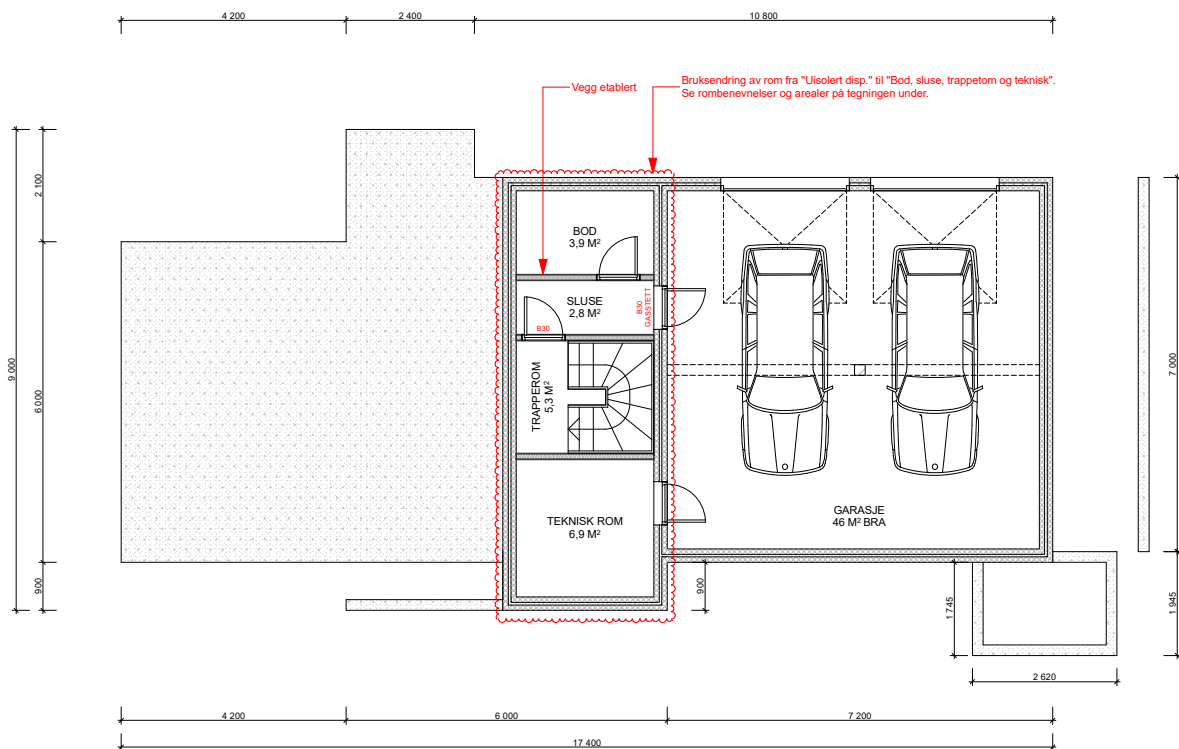
Etter våre rutinar er dette brevet godkjent og sendt utan underskrift.

Mottakar
Jan Aasen

Furuåsen 18

1914

Ytre Enebakk



TAKSTKONTORET VALDRES AS Tlf: 41609441
 Jernbanevgen 17A E-post: pro@lykkeconsult.no
 2900 FAGERNES Besøk adr: Jernbanevgen 17A

Tegningene er Takstkontoret Valdres AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke fra firmaet.



TAKSTKONTORET
valdres

Tegning
Plan 1. Etasje
 Tegning ifm. bruksendring
 Lyarvegen 5 - 2953 Beitostolen

Tiltakshaver
Jan Aasen

Prosjektnr.
Prosjektnr.

Dato opprettet
12.12.2025

Gnr./Bnr./Festnr.
Gnr/Bnr/Festenr

Mål:
1:100

Tegningsnr.
A22-101

Fase:
Status

Revidert:
Revidert:

Sign.

Godkjent

Rev. ID
A



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1201	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyarvegen 5, 2953 BEITOSTØLEN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	Delareal	967 m ²
	KPHensynsonenavn	VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	967 m ²
	KPHensynsonenavn	Hytte
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200601
Navn	Markahøvda
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/275/Justerte%20reguleringsbestemmelser%20for%20Markah%c3%b8vda%20.pdf
Delarealer	Delareal 960 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse

Delareal	7 m ²
Formål	Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



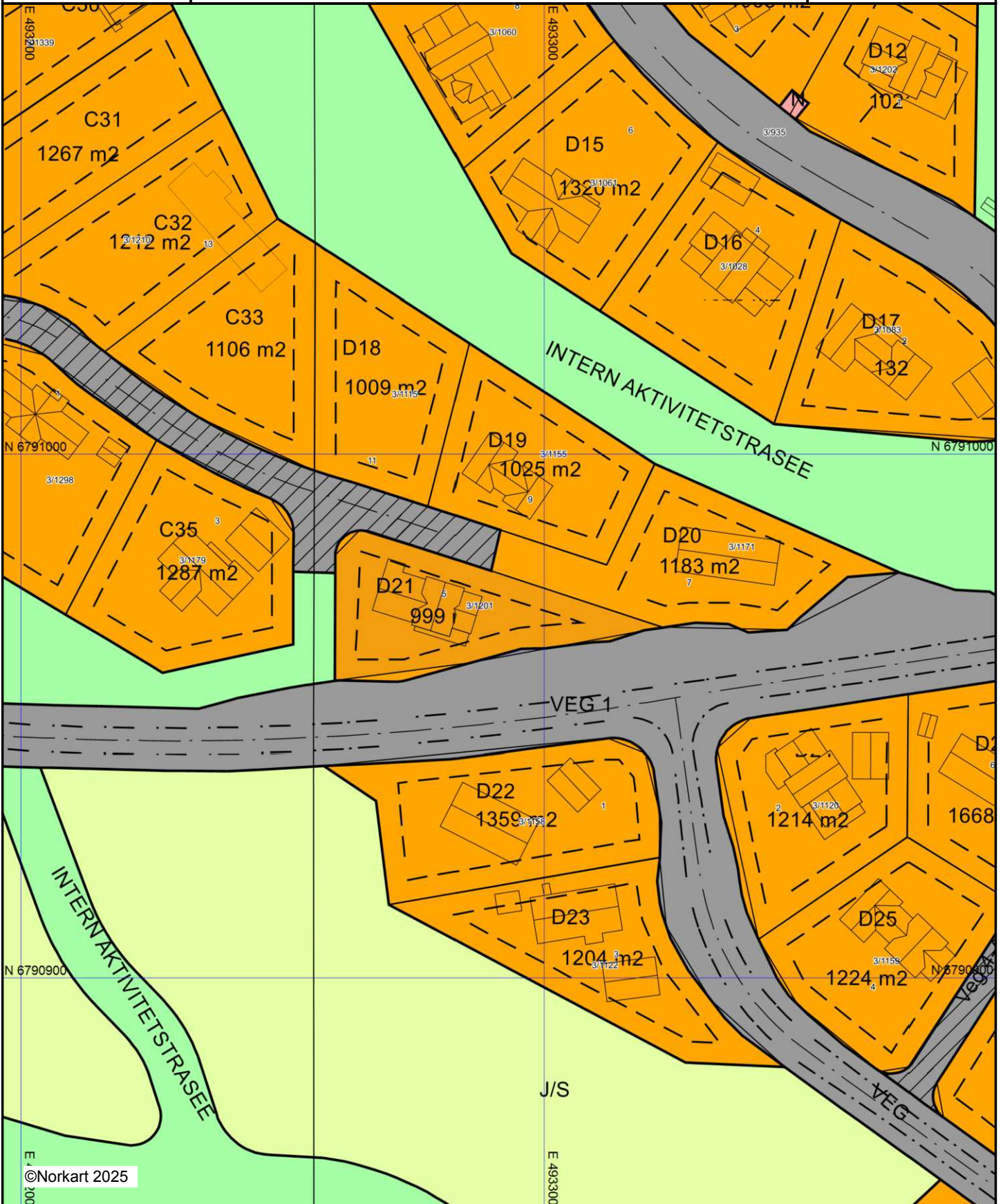
Reguleringsplankart

Eigedom: 3/1201
Adresse: Lyarvegen 5
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32


Øystre Slidre kommune



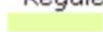
- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring


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

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

 Område for jord- og skogbruk

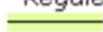
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

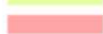
 Kjøreveg

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


 Skiløype

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledc


 Friluftsområde (på land)


 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomt

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1. ledd


 Felles avkjørsel


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



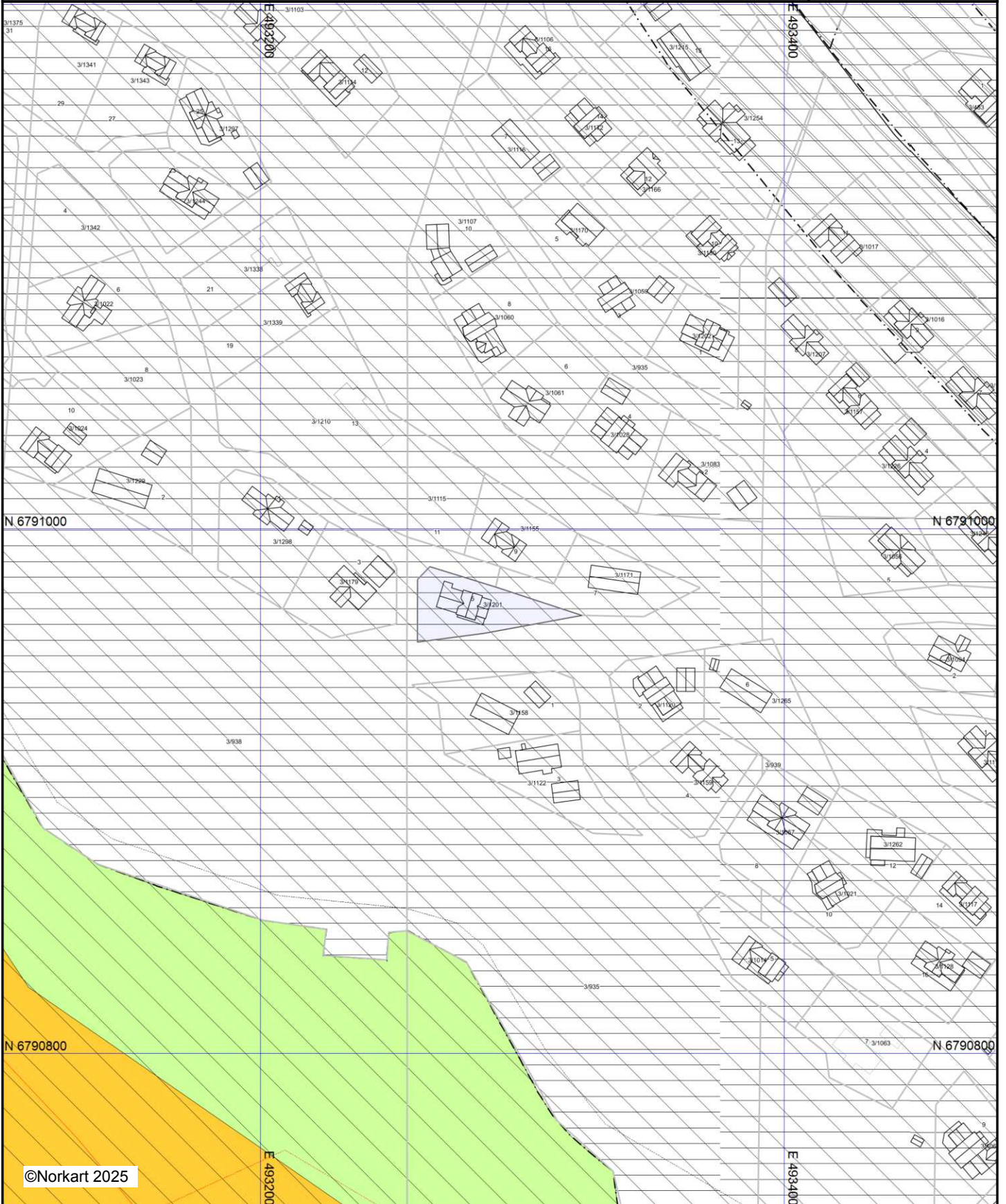
Kommuneplankart

Eigedom: 3/1201
Adresse: Lyarvegen 5
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Øystre Slidre kommune




©Norkart 2025

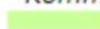
- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-


 Fritidsbebyggelse - fremtidig


Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa.

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)


 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)


 Støysonegrense


 Infrastrukturgrense


 Detaljeringgrense


 Markagrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde


 Grense for arealmål

 Hovedveg - nåværende

 Adkomstveg - fremtidig

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Turveg/turdrag - nåværende

 Turveg/turdrag - fremtidig

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Reguleringsplan for B57 Markahøvda hytteområde

Eigengodkjent i sak KS 48/10, endra i sak 60/10 i planutvalet den 7. okt. 2010

Mindre endring vedteken i formannskapet i sak 53/24 den 19. sep. 2024

Reguleringsføresegner

Reguleringsføresmål:

Det regulerte planområdet viser område med desse reguleringsføresmåla:

PBL § 25.1 Byggjeområde

Hytter, fritidshus

Næringsområde

PBL § 25.2 Landbruksområde

Jord- og skogbruk

PBL § 25.3 Offentlege trafikkområde

Køyreveg

PBL § 25.6 Spesialområde

Friluftsområde

Frisiktsone i kryss

Renovasjon/container (kommunalteknisk virksomhet)

Kulturminne (bevaring av anlegg)

Nettstasjon/Transformator

PBL § 25.7 Fellesområde

Felles tilkomstveg

0 Rekkjefølgjeføresegner (pbl §26):

- a) Kommunen legg plan- og bygningslova §67 til grunn for byggjeløyve innan reguleringsplanfeltet, slik at veg, vatn- og avlaupsnett må vera ført fram til den enkelte tomt før det vert gjeve byggjeløyve.
- b) Skiløype Grøn 1 skal etablerast som skiløype før noko utbygging i området tek til.

- c) Ferdigstilling av turvegtraseen til naudsynt grusa kvalitet i Grøn 1-korridoren skal vere utført innan andre sesong etter oppstart, jamfør utbyggingsavtale.
- d) Løypebru over Fv. 51 skal etablerast i samsvar med framtidig avtale med Statens vegvesen. Løypebrua skal vera bygd og godkjent før det vert gjeve brukstillatelse til hytte nr 51 i planen.
- e) Mellombels plassering av masser skjer på tomtene B30-33 og E24-27, når massane ikkje kan takast i bruk i anlegg direkte. Tal tomter til mellombels plassering av masser kan reduserast etter avtale. Eigna masser kan også deponerast innanfor fyllingsfoten til skibrua, så lenge dette ikkje kjem i konflikt med bruk av skiløypa.
- f) Som bidrag til finansiering av teknisk utbygging og forpliktande tiltak vert det høve til å dele frå inntil 90 tomter innan planområdet. Fordeling av desse tomtene går fram av utbyggingsavtala.
- g) Før iverksetjing av tiltak i samband med reguleringsplan for Markahøvda skal det gjerast arkeologiske granskingar av dei rørte automatisk freda kulturminna i form av eit jarnvinneanlegg, seks kolgroper og to røsteplassar (id69294, 100082, 100083, 1000084 og 95606) i planområdet. Det skal takast kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.
- h) Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest skal utbygger delta i fellesgodefinansieringa i samsvar med kommunestyrevedtak i k-sak 64/20.

1 Felles for Byggjeområde:

- a) Tekkjematerialet på tak skal vere torv, valdresshingel eller skifer. På mindre tak over inngangsparti / takoppbygg el. kan det nyttast papp eller singel.
- b) Bygg skal plasserast slik at dei er mest mogleg tilpassa terrenget. Hovudmøneretningen på hovudbygg skal ligge parallelt med terrengkotene. Gavlenden av bygg skal vere vesentleg kortare enn langsida. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad bevarast.
- c) Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m.
- d) Tak skal byggjast som saltak med takvinkel 20 - 35 grader. Mindre tak over inngangsparti o.l. kan ha annan takvinkel. Eventuelle uthus og anneks skal byggjast ved hytta, og ha same takvinkel, taktekking og farge som hytta.
- e) Bygga skal harmonere med miljøet i området når det gjeld utforming, materialval, fargebruk og plassering.
- f) Bygg med valma tak skal ikkje setjast opp. Liggjande panel som er lagt slik at borda overlappar kvarandre (vestlandspanel) eller liggande villmarkspanel av ukanta bord, skal ikkje brukast. Vindauge skal tilpassast bygningen. Vindauge i taket skal ikkje finnast, korkje plassert langs takflata eller nedsenka. Karnapp bør i utgangspunktet ikkje setjast opp. Skal ein likevel gjere det, må ein vere særns nøye med å tilpasse dei til bygningsmiljøet og ikkje gjere dei dominerande. Materialet i eksteriøret skal i all hovudsak vere naturstein og tre. På vegg- og murflater er det forbode å bruke farger som ligg langt unna jordfargespekteret. Kvitt og svært

skarpe farger, særleg av lilla og blått, må heller ikkje nyttast på vindskier og på omramming rundt vindauge.

- g) Tilbygg skal ha same material-, fargeval og takvinkel som hovudbygget. Mindre tilbygg, vindfang mm., kan ha annan takvinkel. Vindauge og dører bør ha same utforming og plasserast som på hovudbygget.
- h) Søknadspliktige parabolantennar og andre store antenner er ikkje tillate.
- i) Situasjonsplan skal sendast saman med søknad om byggjeløyve. Slik plan skal vere i målestokk 1:1000, 1:500 eller 1:200 og skal syne aktuelle og eventuelle framtidige byggjesteg.
- j) Bygg for varig opphald skal vere knytt til offentleg vatn- og avløpsnett, jfr. § 67 i Plan- og bygningslova.
- k) Avfall skal bringast til container eller oppsamlingsstad som tilhører Valdres Kommunale Renovasjon.
- l) Gjerde er ikkje tillate, unntak som skjerm mot hovudveg (veg 1 og veg 2) og mot grøntkorridorar. Det ligg beiterettar i området - gjerde skal ikkje vere til hinder eller fare for beitedyr. Gjerde skal vere skigard av kløyvde skier.
- m) Dersom det ved tiltak i marka vert funne kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona deira på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding om funn skal straks sendast kulturarvseksjonen i Innlandet fylkeskommune.

1a Byggeområde for hytter, fritidsbustader:

- a) I Byggeområde for fritidsbustader er tidsavgrensa omdisponering til bustad tillete etter søknad. Ein føresetnad er at bygget tilfredsstiller krava til bustad etter plan- og bygningslova / teknisk forskrift.
- b) Korttidsutleige av fritidsbustader / bustader er tillate.
- c) På område regulert til byggeområde for hytter, fritidshus kan det først opp bygg med bebyggd areal BYA lik 18%. Det skal innanfor ramma av total BYA avsettast minimum 40 m² til biloppstillingsplass / garasje pr. bueining. Med %-BYA meiner vi den prosentdel av tomtestorleiken bygningsmassen maksimalt kan dekke.
- d) På tomter regulert til hytter, fritidsbustader kan det, der det ligg til rette for det, først opp inntil tre bygg: Hytte, anneks og uthus / garasje. Det skal maksimalt vera ei bueining på kvar tomt.
- e) Største mønehøgde over gjennomsnittleg planert terreng er 5,5 m på hovudbygg og 7 m på eventuell ramloft. Bygg kan ha eit lågt ramloft, men takfoten på ramloftet kan ikkje vera høgare enn mønet på hovudbygget. Ramloftet kan ikkje vera breiare enn 1/3 av bygget si lengde. Fastsette mønehøgder gjeld også for ramloft. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m. Største terrengendring skal vera innanfor +/- 1 meter. Tomter der byggegropa har ei opphavleg helling på meir enn 1:5, kan byggast ut med delvis synleg underetasje. For tomter brattare enn 1:5 skal det ikkje først opp bygg med ramloft.
- f) Det skal opparbeidast minimum to biloppstillingsplassar pr. hytteining.

- g) På tomtene C29 – C37 og D16 – D20 kan det byggjast med gavlen på tvers av koteretninga. Bygga skal utformast slik at djubden av bygga er større enn breidda. Utbygging av desse tomtene skal vera terrengtilpassa ved bruk av trapping. Med omgrepet trapping meiner kommunen, at det i dette skrånande terrenget skal byggjast på ein slik måte, at etasjane oppover i bygget vert forskyvd i bygningens kortlengde minst ein halv etasje inn mot skråbakken, i høve til etasjen under.
- h) Det kan samanføyast inntil 4 tomter regulert som byggjeområde for hytter, fritidshus. Det kan førast opp bygg med bebygd areal BYA lik 15 %. Det skal innanfor ramma av total BYA avsettast minimum 40 m² til biloppstillingsplass / garasje pr. buening. Med %-BYA meiner vi den prosentdel av tomtestorleiken bygningsmassen maksimalt kan dekke. Utbygging av samanføyde tomter skal skje i tunform. Største enkeltbygg skal ikkje vera over 300 m² BYA. For samanføyde tomter kan tilgjengeleg BYA nyttast til meir enn tre bygg. Det skal vera berre ei buening på den samanføyde tomta. Det vil vera same krav til høgder og terrengtilpassing ved utbygging av samanføyde tomter som for dei einskilde tomtene.
- i) Tomtene A26, A27, B28, B29, D26 og E23 er riggplassar fram til utbygginga er ferdigstilt, sjå rekkjefølgjeføresegnene. Tomtene går etter dette attende til å vera byggetomter.
- j) Tomtene B30-33 og E24-27 er mellombels massedeponi fram til utbygging er ferdigstilt, sjå rekkjefølgjeføresegnene. Tal tomter til mellombels plassering av masser kan reduserast etter avtale. Tomtene går etter dette attende til å vera byggetomter.

1b Byggeområde for næringsområde, F6, G1 og H1-H3:

- a) Næringsområdet vert i denne planen flateregulert. Det må til eigen reguleringsplan for dette området eller området må inngå i annan reguleringsplan før det kan byggjast ut

2 Landbruksområde

Jord- og skogbruk

Jord- og skogbruksloven skal framleis gjelde. I landbruksområda skal det drivast tradisjonelt jord- og skogbruk. Ein minner om at alt areal ligg innanfor verneskogsgrensa, noko som gjer at hogst berre er tillate etter søknad.

3 Offentlege trafikkområde:

Køyreveg:

- a) Fylkesveg 51 er regulert som offentlig kjøyreveg. Reguleringsplanen syner vegareal sør for senterlina i vegen. Regulert kjøyrebane (inkl anna kjøyreal) sør for senterlina er 5,0 meter.
- b) Det er ikkje tillate å føre opp bygg nærare enn 40 m frå senterlina til fv. 51.
- c) Opparbeidinga i tilslutning til fv. 51 skal utførast i samsvar med gjeldande retningslinjer.
- d) Veg 1,2,3 og 4 er regulert som offentlig veg. Regulert vegbreidd framgår av plankartet, som utgangspunkt 10 meter. Opparbeida kjøyreveg – (inkludert vegskulder) skal være 6 meter for veg 1 og 2 og 5 meter for veg 3 og 4. Breiddeutviding i sving, veggroft/anna vegareal som skjering-/fyllingsutslag kjem i tillegg og går fram av reguleringsplankartet.
- e) Veg 3 vert opparbeidd og brøyta ved behov i heile traseen, men vegen kan stengjast for almen ferdsel mellom tomtene C19 og D9 i samband med kryssing av intern skiløype/sklitråse/turveg. Stenginga skal utførast på ein slik måte at vegen i si heile lengde er tilgjengeleg for utrykkingskjøretøy.
- f) Det skal sikrast tilstrekkelege grøfter for overflatevatn og eksisterande bekker langsmed vegane. Vegskråning skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Evt. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal såast til med ”naturblanding”.
- g) Veg 1-A og 2-A kan opparbeidast for framtidig tilkomst til andre utbyggingsområde. Regulert vegbreidd 10 meter, kjøyreveg 6 meter. Veg 1-A og 2A skal ha planfri kryssing med aktivitetstråse.

6 Spesialområde:

Friluftsområde

Områder kan bli nytta av ålmenta til tradisjonelt friluftsliv. Friluftsområda skal i størst mogleg grad oppretthaldast slik dei er i dag. Bekkar kan renskast opp og evt. justerast, men bør i utgangspunktet ikkje blir lagt i rør. Normal flatehogst er ikkje tillate.

Skiløype/sklitraser/turveg (Grøn 1):

Områda kan nyttast til turstigar, skiløyper, sklitraser for alpint ski inn/ ut og ridestigar og sikre tilkomst til omkringliggjande turområde. Traseen i plankartet skal opparbeidast til enkel grusvegstandard spesielt oppbygd for å også fungere som ei brei skiløype. Teknisk utforming av traseen vil vera innanfor 10 meter total breidde av terrengbearbeida såle, med 3 meter brei grusveg i midten. Vegen skal senkast i terrenget og vera godt drenert. Sidekantane skal såast til med gras, og ha ein veldig slak skråning innanfor den bearbeidde breidda på 10 meter.

Intern skiløype/sklitraser/turveg:

Områda kan nyttast til turstigar, skiløyper, sklitraser for alpint ski inn/ ut og til å sikre tilkomst til omkringliggjande turområde. Trasear til turveg / langrenn / alpin merka som ”intern skiløype/sklitraser/turveg” i plankartet kan opparbeidast til enkel grusvegstandard.

Trase for mellombels skiløype/sklitraser/turveg i FRI-B1 skal berre nyttast fram til planfri kryssing med Fv. 51 er etablert, denne traseen skal difor etablerast med så få terreng- og naturinngrep som mogeleg. Etter at planfri kryssing er etablert, skal denne mellombels traseen stengjast og plantast att, for å hindre bruk.

Frisiktsone i kryss

I område regulert til frisiktsone i kryss skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å setje opp installasjonar som hindrar fri sikt for utkjøring til offentleg veg. Frisiktsona langs fv. 51 skal sikre fri sikt i ei lengd av 105 meter i kvar retning for personar som er 10 meter frå vegkrysset.

Renovasjon/container

Området er avsett til renovasjon/container for hyttefeltet.

Nettstasjon/Transformator

Det er sett av areal for oppføring av nettstasjon på i alt 5 stader innfor reguleringsplanområdet:

- i grense mellom B8 og B9
- aust for tomt B41
- i grense mellom D11 og D12 • i vestre del av E28.

Byggegrense mot areal avsett til etablering av transformatoriosk er 5 meter. Utvida byggegrense på 10 meter mot areal avsett til transformatoriosk gjeld oppføring av bygg med rom for varig opphald.

7 Fellesområde

Felles tilkomst:

Tilkomstvegar til meir enn ei hytteeining, er regulerte som felles tilkomst. Vegane er felles for tomtene slik dei er lista opp nedanfor:

Veg 1-A for tomtene: D1-D8, E1-E10 og gnr.3 bnr.165

Veg 1-B for tomtene: E12-E22 og gnr.3 bnr.45

Veg 2-A for tomtene: C1-C3, B14-B16 og gnr.3 bnr.196

Veg 2-B for tomtene: B35-B38, C5-C7 og C9-C15

Veg 2-C for tomtene: B22-B27

Veg 2-D for tomtene: A32-A38

Veg 2-E for tomtene: A28-A31

Veg 2-F for tomtene: A1-A7, A12, A23, B1-B3 og B20

Veg 2-G for tomtene: A17-19, A21-22

Veg 2-H for tomtene: A24-A27

Veg 2-I for tomtene: A13-A16

Veg 2-J for tomtene: B7-B13 og B17-B21

Veg 2-K for tomtene: B4-B6

Veg 2-L for tomtene: A8-A10

Veg 2-M for tomtene: A11

Veg 3-A for tomtene: B30-B33

Veg 4-A for tomtene: D25, D26 og E23

Veg 4-B for tomtene: E24-E27

Veg 4-C for tomtene: E30-E33, F1-F5.

Veg 4-C er også tilkomst til delar av næringsområda F6, G1 og H1.

Veg 5 for tomtene: B46-B52, C20, C28-C31

Veg 5-A for tomtene: C32-C35 og D18-D21

Veg 5-B for tomtene: C21-C23

Veg 5-C for tomtene: B53-B55 og C24-C27

Regulert vegbreidd framgår av plankartet, som utgangspunkt 8 meter.

Breiddeutviding i sving, veggroft/anna vegareal som skjering-/fyllingsutslag kjem i tillegg og går fram av reguleringsplankartet. Opparbeida kjøreveg skal vere 4 meter med 0,5 meter skulder på kvar side og 2 x 1,5 meter veggroft/anna vegareal.



Øystre Slidre kommune

Kommunedelplan for Beitostølsområdet 2011-2023

Planføresegner vedteke i kommunestyret i sak 46/11 den 25.08.2011

Innholdsliste:

1	Generelt	3
2	Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringszone	3
3	Bygeområde	3
3.1	Bygeområde generelt	3
3.2	Bustader.....	5
3.2.1	B4.....	5
3.2.2	B2.....	5
3.3	Fritidsbustader.....	5
3.3.1	H1-H8	5
3.3.2	Eldre hytteeiendommar markerte med sirkelsymbol.....	5
3.4	Fritids- og turistføremål	5
3.4.1	C1.....	5
3.4.2	Område for firmahytter, FH1	5
3.4.3	Område for fritidsleiligheiter, L1-L6.....	6
3.4.4	Le1-Le4	6
3.4.5	Stølspark, SP1	6
3.5	Offentleg eller privat tenesteyting.....	6
3.5.1	BHSS2	6
3.6	Sentrumsføremål	6
3.6.1	Sentr1	6
3.6.2	Sentr2.....	7
3.6.3	Sentr3.....	7
3.7	Forretning	7
3.7.1	HB1.....	7
3.8	Næringsverksemd, I1	7
3.9	Råstoffutvinning, Ma1 og Ma2	7
3.10	Idrettsanlegg, A1-A6	8
3.11	Kombinert bebyggelse og anlegg.....	8
3.11.1	A6/L6/P3	8
3.11.2	B1.....	8
3.11.3	B5.....	8
3.11.4	HB2.....	9
3.11.5	HF1-HF4.....	9
3.11.6	I2/MD3	9
3.11.7	MD1	9
3.11.8	Varmestove og parkeringsplass, VI/P6.....	9
4	Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur	9
4.1	Parkering	9
4.2	Snødeponi, SD1.....	9

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

1 Generelt

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

Universell utforming

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

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

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

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

2 Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringssone

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

3 Byggeområde

3.1 Byggeområde generelt

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

Byggeskikk

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

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

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

Utnyttingsgrad

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

Høgd

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

Biloppstilling i byggeområda

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

Vannbåren fjernvarme

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

Snødeponi

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

Renovasjon

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

Brann-beredskap

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

Radon

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

Overvatn

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

3.2 Bustader

3.2.1 B4

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

3.2.2 B2

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

3.3 Fritidsbustader

3.3.1 H1-H8

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

3.3.2 Eldre hytteeigedommar markerte med sirkelsymbol

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

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

3.4 Fritids- og turistføremål

3.4.1 C1

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

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

3.4.2 Område for firmahytter, FH1

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

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

3.4.3 Område for fritidsleiligheiter, L1-L6

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

3.4.4 Le1-Le4

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

3.4.5 Stølspark, SP1

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

3.5 Offentleg eller privat tenesteyting

3.5.1 BHSS2

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

3.6 Sentrumsføre mål

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

3.6.1 Sentr1

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

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

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

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

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

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

3.6.2 Sentr2

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

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

3.6.3 Sentr3

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

3.7 Forretning

3.7.1 HB1

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

3.8 Næringsverksemd, I1

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

3.9 Råstoffutvinning, Ma1 og Ma2

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

3.10 Idrettsanlegg, A1-A6

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

3.11 Kombinert bebyggelse og anlegg

3.11.1 A6/L6/P3

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

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

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

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

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

3.11.2 B1

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

3.11.3 B5

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

3.11.4 HB2

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

3.11.5 HF1-HF4

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

3.11.6 I2/MD3

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

3.11.7 MD1

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

3.11.8 Varmestove og parkeringsplass, V1/P6

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

4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Parkering

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

4.2 Snødeponi, SD1

Området er etablert som snødeponi.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområde

5.1 LNF-område (sosikode 5001)

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

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

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

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

5.3 LNF-område for spreidd næringsverksemd

5.3.1 Tilleggsnærings, T1 og T2

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

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

6 Bruk og vern av vatn og vassdrag

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

7 Samferdsle-liner

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

7.1 Køyreveggar

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

7.1.1 Fv.51

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

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

7.1.2 Fv.288

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

7.1.3 Finntøppvegen

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

7.1.4 Beitestølsvegen frå L4 til Sentr2

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

7.2 Turveggar

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

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

7.3 Skitrekk (S1-S6)

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

8 Hensynssoner

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

8.1 Bevaring av naturmiljø

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

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

8.2 Bevaring av kulturmiljø

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

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

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

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

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

9 Sikringssoner

9.1 Nedslagsfelt for drikkevatt

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

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

10 Støysoner

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

11 Faresoner

11.1 Flaumfare

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

11.2 Ras- og skredfare

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

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

11.3 Skytebane

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

12 Gjennomføringssoner

12.1 Omforming

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

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

13 Infrastruktursoner

13.1 Krav om infrastruktur

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

14 Felles planlegging, rekkefølgeføresegner og utbyggingsavtaler

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

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

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

14.1 Utbyggingsavtaler

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

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

14.2 Felles planlegging

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

14.3 Rekkefølgeføresegner

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

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

Eiendom	3453 3/1201		
Utskriftsdato	17.09.2025	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.

8 Berørte datasett

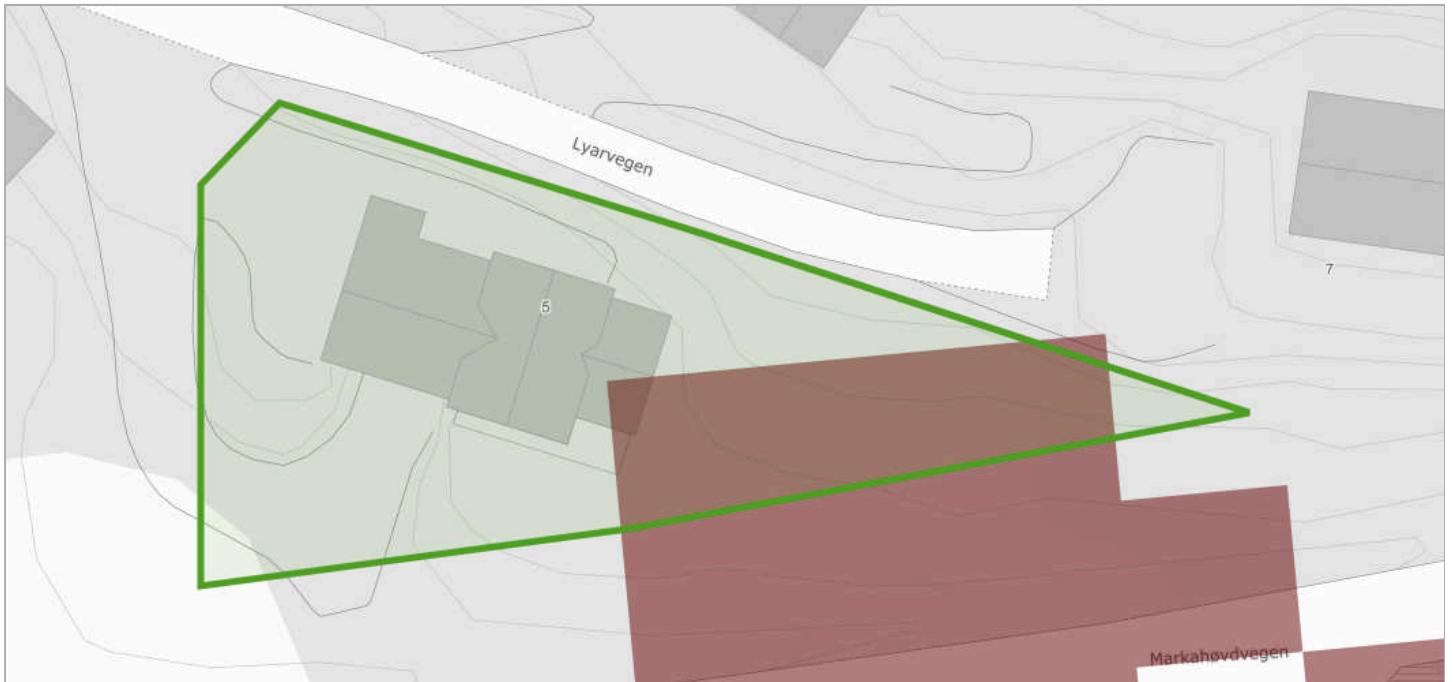
- ❗ Dyrkbar jord
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Vernskog

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DyrkbarJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, inmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

Kilde	Geovekst	Versjon	16.09.2025
-------	----------	---------	------------



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

■	Skog
■	Åpen fastmark
■	Samferdsel
▬	Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Konstruert	Impediment	Ikke tresatt
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Torv og myr

Objekter

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


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	16.09.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
 Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.09.2025
-------	-------------------	---------	------------

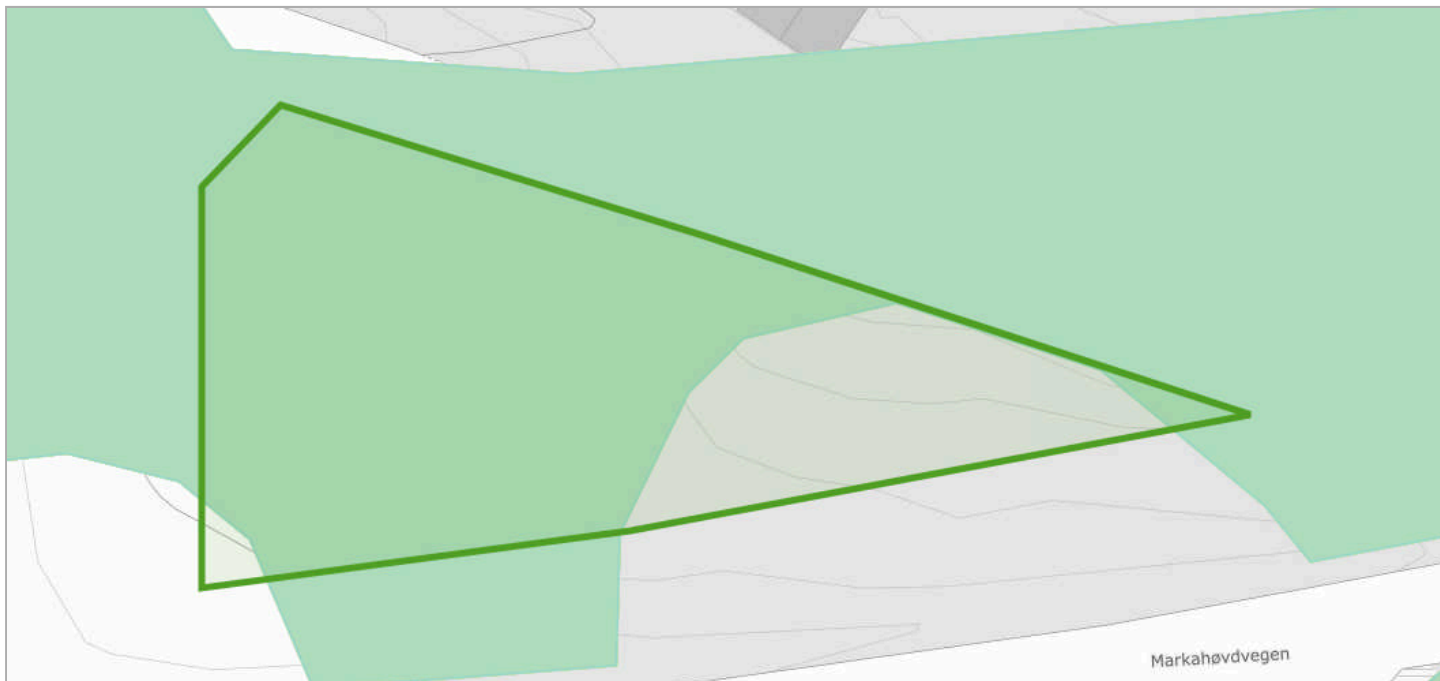


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	16.09.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse	10 - 20 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	0 - 10 t/daa
Bonitet furu	B11
Bonitet gran	B11
Bonitet lauv	B11
Høyde	60 - 80 dm
Treslag sammenstilt	Blanding
	Lauvdominert
Volum med bark	10 - 20 t/daa
Volum uten bark	10 - 20 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
13	4	9	9	8	2019	77	5	OST_2019_0	17	14

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.09.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

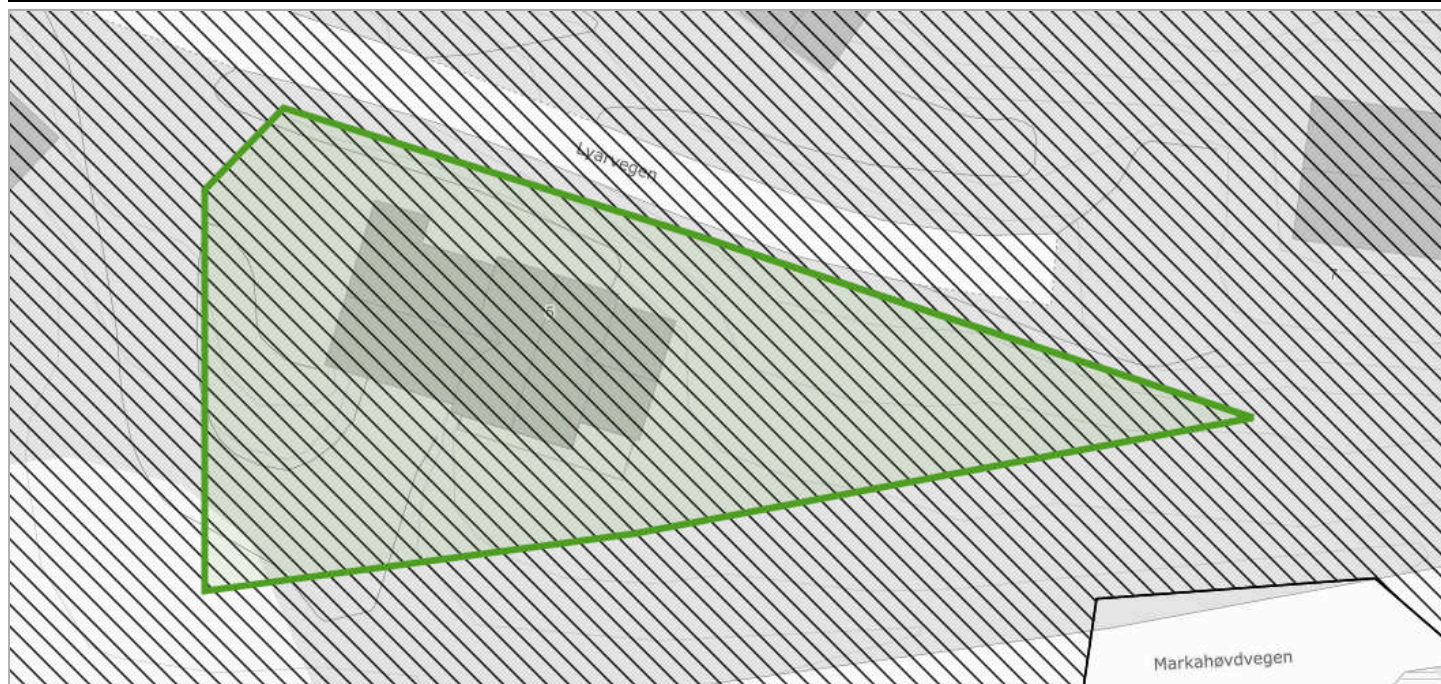
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYANGEN	Lomen

Vernskog

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
▨ Vernskog mot fjell

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	967.1
Etablert dato	27.10.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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	3/1201
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	25.10.2017 25.10.2017	17/1722	Tinglyst 31.10.2017	3/935 (-967,1), 3/1201 (967,1) 3/1171
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	25.10.2017 09.11.2017	17/Div.		3/935, 3/938, 3/1122, 3/1158, 3/1159, 3/1166, 3/1170, 3/1171, 3/1172, 3/1179, 3/1201
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	25.10.2017 22.01.2018	17/658		3/935 (-1233,2), 3/1171 (1233,2) 3/1155, 3/1201

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6790971.15	493284.99	0	Ja	967.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASEN JAN F230468*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Furuåsen 18 1914 1914 YTRE ENEBAKK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lyarvegen 5

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	300683204	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	14.12.2018
---	-----------	-------------------------------------	-------------------	------------

1: Bygning 300683204: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 14.12.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	232
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	232
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	210
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	210
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	145
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	11.05.2018	16.05.2018
Ferdigattest	14.12.2018	17.12.2018

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lyarvegen 5	H0101	3/1201	232	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	57	57	0	65	65
H01	0	0	107	107	0	145	145
K01	0	0	68	68	0	0	0



Grunnkart

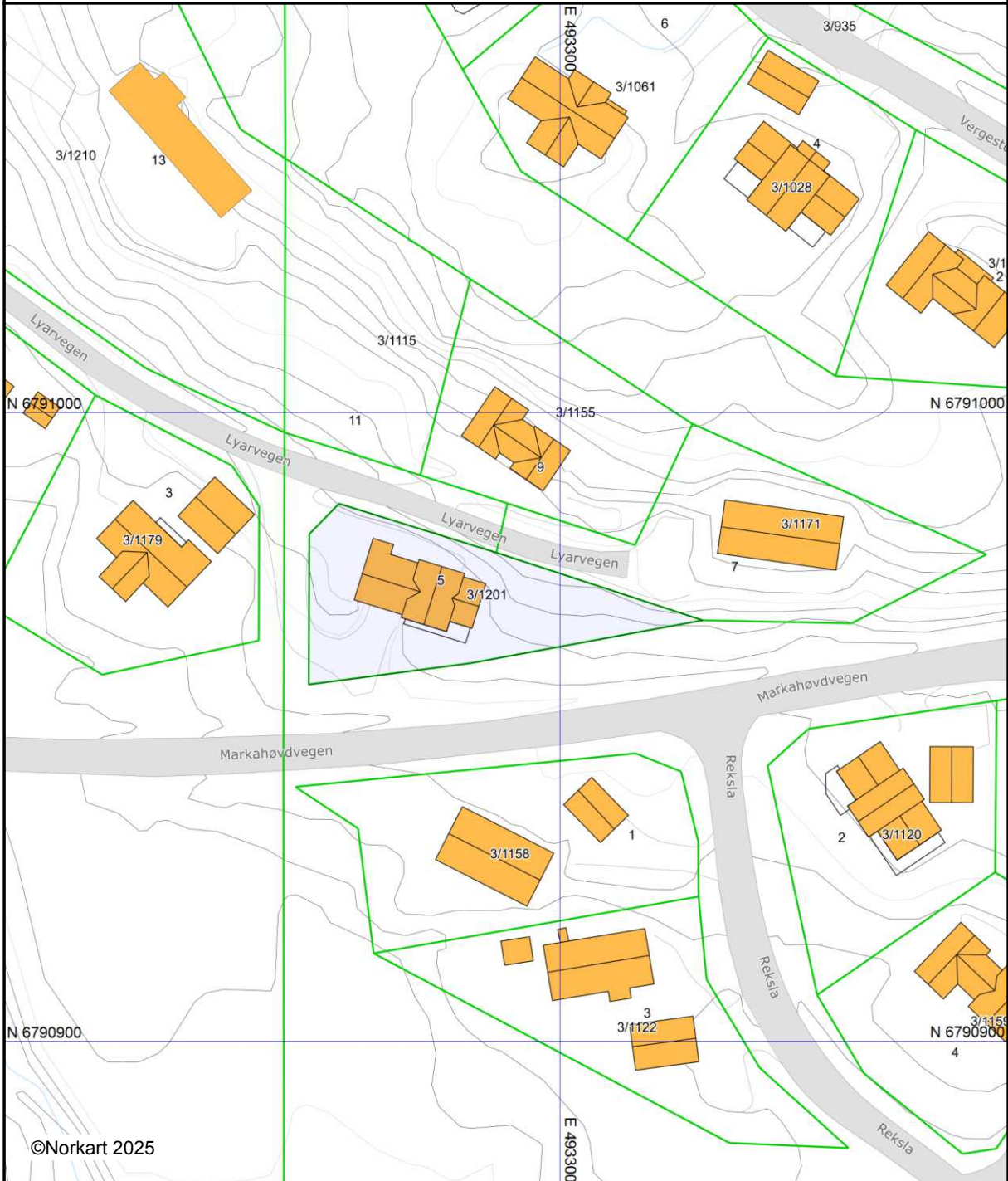
Eigedom: 3/1201
Adresse: Lyarvegen 5
Dato: 17.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Øystre Slidre kommune

Eigdomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eigdomsgr. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2025

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



Eiendomskart for eiendom 3453 - 3/1201//



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 - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	967,10 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6790971,153826082 Øst 493284,9909202825

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6790977,75	493289,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,61	
2	6790985,52765216	493264,760800943	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,27	
3	6790980,69	493260,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,77	
4	6790956,78	493259,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,91	
5	6790960,15137851	493285,672427812	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,95	
6	6790966,98	493322,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,69	



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1201	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyarvegen 5, 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	6 463,00 kr
Eiendomsskatt	12 174,20 kr
Feiing	438,48 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Vann	5 285,00 kr
Sum	26 518,20 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%	119 m3	33.00	1/1	0 %	3 927,01 kr
Akonto avløp	15%	119 m3	56.00	1/1	0 %	6 664,01 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3064.00	1/1	0 %	3 064,00 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	0%	3043600 Prom	4.00	1/1	0 %	12 174,00 kr
					Sum	31 912,02 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.

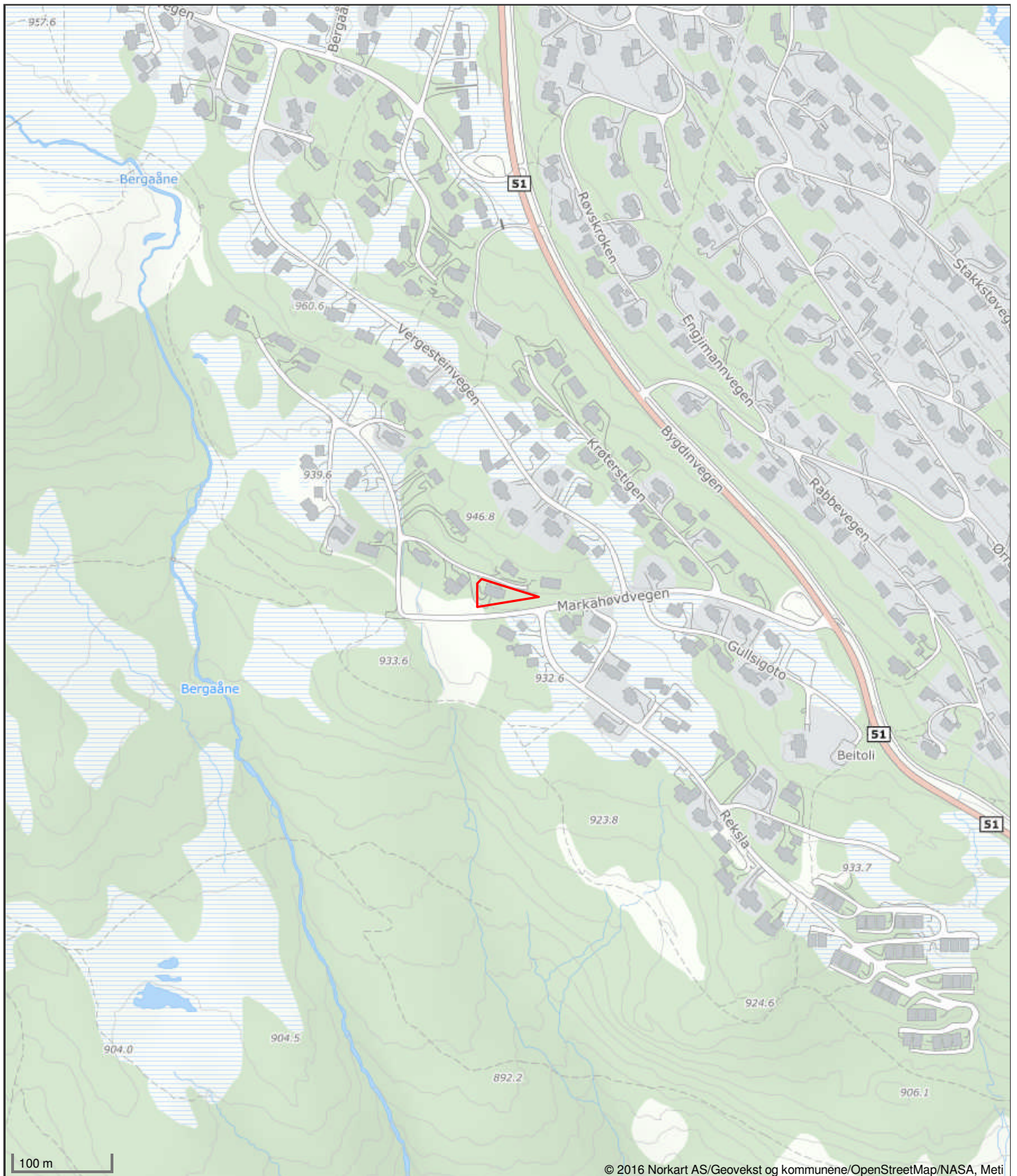
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises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

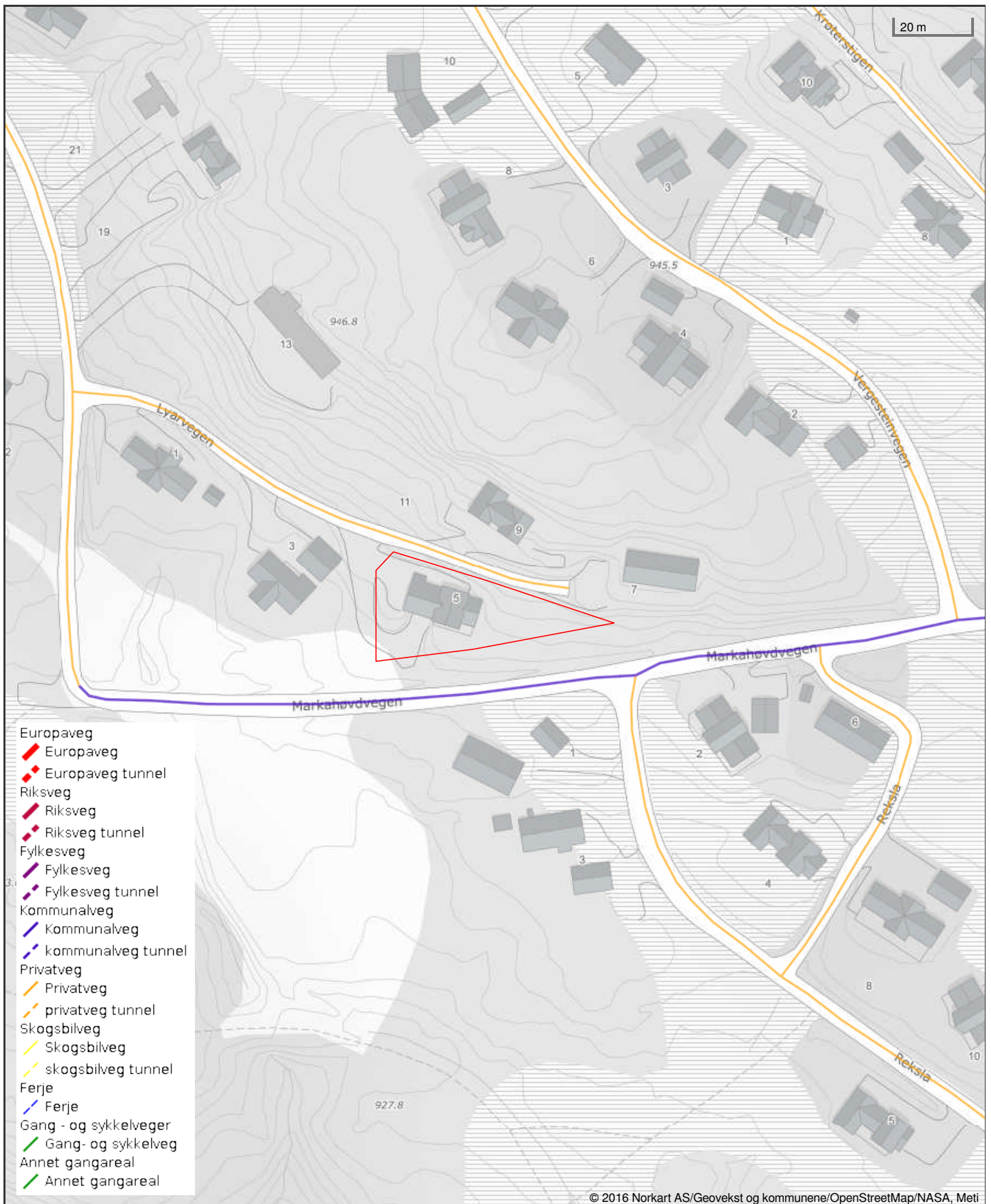
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart for eiendom 3453 - 3/1201//





Vegstatuskart for eiendom 3453 - 3/1201//



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: 17.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1201	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lyarvegen 5, 2953 BEITOSTØLEN								

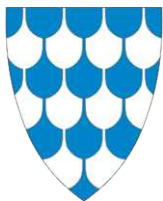
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
63147301	541	09.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	121

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato:
17.09.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vang kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1201	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Lyarvegen 5, 2953 BEITOSTØLEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 3043 ,-
Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med	kr. 4935 ,-
Det er ingen inkassokrav/ legalpant på eiendommen	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har et totalt innkassokrav på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har et totalt innkassokrav på eiendomsskatt med	kr. ,-
Kommentar: vedlagt faktura	

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 17.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1201	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

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.

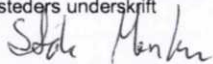
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato Fagernes, 11/10-17	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	For: Markahøvda AS Ståle Menken Fnr. 040965 
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) 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
	Valdres Eiendomskontor AS Lisbeth Aasen Andersen Eiendomsmegler
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

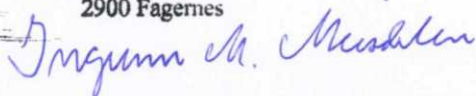
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---

Dato 11/10-17	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift 
---------------	---------------------	---

side 2:4

 Rett kopi bekreftes 11/11-17
 Valdres Eiendomskontor AS

 Jernbanevegen 14
 2900 Fagernes



10. Erklæring om sivilstand m.v for hjemmelshaver

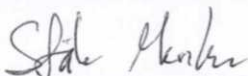
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Valdres 26.09.2017

 Hjemmelshavers underskrift ⁶⁾


Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ståle Menken
FNR:040965

Dato

Ektefellens/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾Jeg vi bekrefter at utstedere(e) 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



 Valdres Eiendomskontor AS
 Lisbeth Aasen Andersen
 Eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

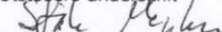
- Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverd/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtaket § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 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.
- 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.
- 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.

Dato

11/10 - 17

Kjøpers underskrift

Utsteders underskrift



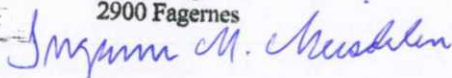
side 3:4

Rett kopi bekreftes 11/10 - 17

Valdres Eiendomskontor AS

Jernbanevegen 14

2900 Fagernes



Tillegg til skjøte - pkt 6 side 1:

a) Eier er forpliktet overfor selger - eller den som selger utpeker - til å betale en årlig avgift stor kr. 4 628,- inklusive 25% merverdiavgift til bruksrett og dekning av kostnader til vedlikehold og brøyting av atkomstveg og internt vegsystem innenfor reguleringsområdet for Markahøvda. Beløpet kan justeres hvert år i samsvar med endringene i SSB`s konsumprisindeks, og med utgangspunkt i indeksen pr. oktober 2011. Hvert 3. år kan beløpet justeres i samsvar med endringene byggekostindeksen for veganlegg. Selger skal ha 1- prioritets pant i Eiendommen med påstående bebyggelse til sikkerhet for betaling av inntil 2 års serviceavgift med tillegg av renter og inndrivelsesomkostninger. Forpliktelsen gjelder uavhengig av om Eiendommen er bebygget.

b) Selger - eller den som selger utpeker - skal ha rett til å legge kabler/rør for vann/kloakk, strøm, telefon samt kabler for tv, internett o.l over Eiendommen, samt rett til å komme til for reparasjon, vedlikehold og/eller oppgradering av slike anlegg. Dette gjelder så lenge anleggene plasseres i samsvar med offentlig godkjent VA-plan og plan for plassering av elektriske ledninger.

c) Eier er forpliktet overfor selger - eller den som selger utpeker - til å betale et årlig tilskudd til drift og vedlikehold av langrennsløypenettet på Beitostølen. Beløpet innkreves av og betales til det rettssubjektet som har ansvaret for løypekjøringen. Løypeavgiften for sesongen 2010 /2011 utgjorde kr. 800,-

d) Selger vil besørge opprettet et vel for å ivareta fellesfunksjonene og fellesinteressene blant eiere av eiendom innenfor reguleringsområdet. Velet vil blant annet kunne ta seg av drift og vedlikehold av private stikkledninger, drift av intern aktivitetstrase med ski og turløyper, samt sørge for at hytteområdet er pent og ordentlig. Eier forplikter seg til å delta i et slikt vel.

Rett kopi bekreftes 6, 11 - 17

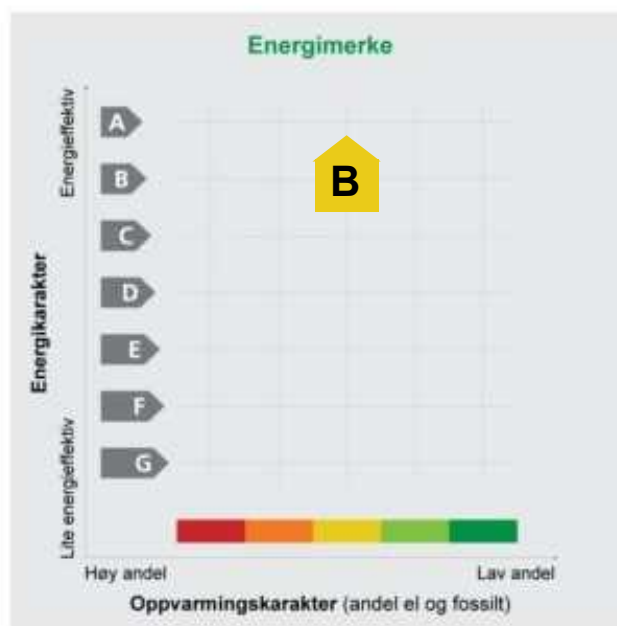
Valdres Eiendomskontor AS
Jernbanevegen 14
2900 Fagernes

Sigmund M. Meisdalen

S.M.

ENERGIATTEST

Adresse	Lyarvegen 5
Postnr	2953
Sted	BEITOSTØLEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	1201
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300683204
Bolignr.	H0101
Merkenr.	7cd946d3-f88c-4fc3-a12c-59d0ba8391e1
Dato.	19.01.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Redusér innnetemperaturen

- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 2018
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 210
Detaljert vegger: 2
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lyarvegen 5
Postnr/Sted: 2953 BEITOSTØLEN
Bolignr: H0101
Dato: 19.01.2023 18:57:15
Energimerkenr: 7cd946d3-f88c-4fc3-a12c-59d0ba8391e1

Gårdsnr: 3
Bruksnr: 1201
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300683204

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Lyarvegen 5, 2953 Beitostølen
Gnr. 3, Bnr. 1201, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:

71251179

Meglerforetak:

PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler:

Ida Follinglo

Telefon / Mobil:

61 35 97 00 / 994 55 305

E-post:

ida.follinglo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger 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 videreført 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-