PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN LIAVEGEN 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

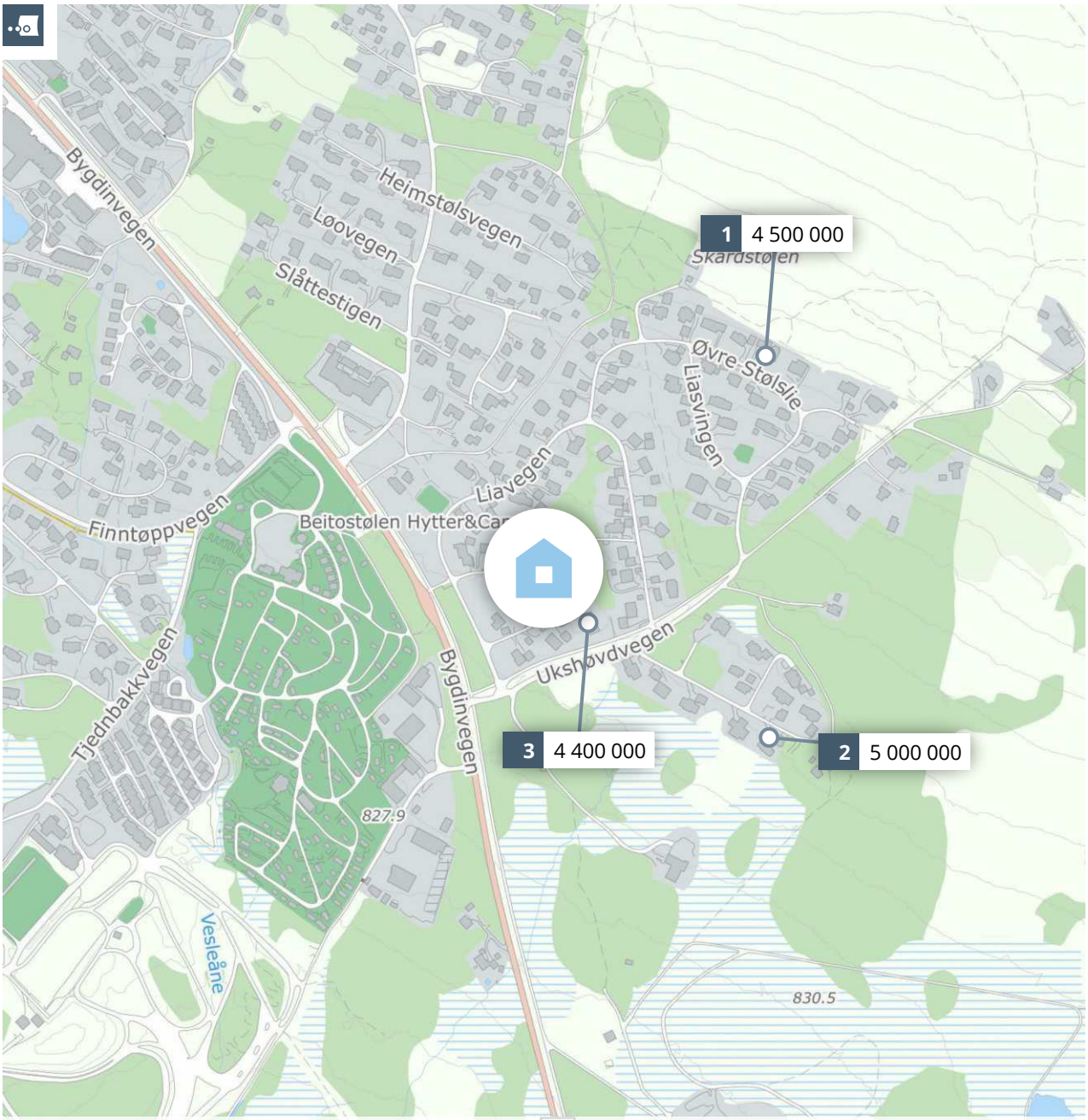
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LIAVEGEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 10.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers 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: Anders Lysholm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Liavegen 9, 2953 BEITOSTØLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 4 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	15 789
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	247 m²	88 m²	- m²	56 m²	- m²	- m²
Tomt					1 315 m²	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

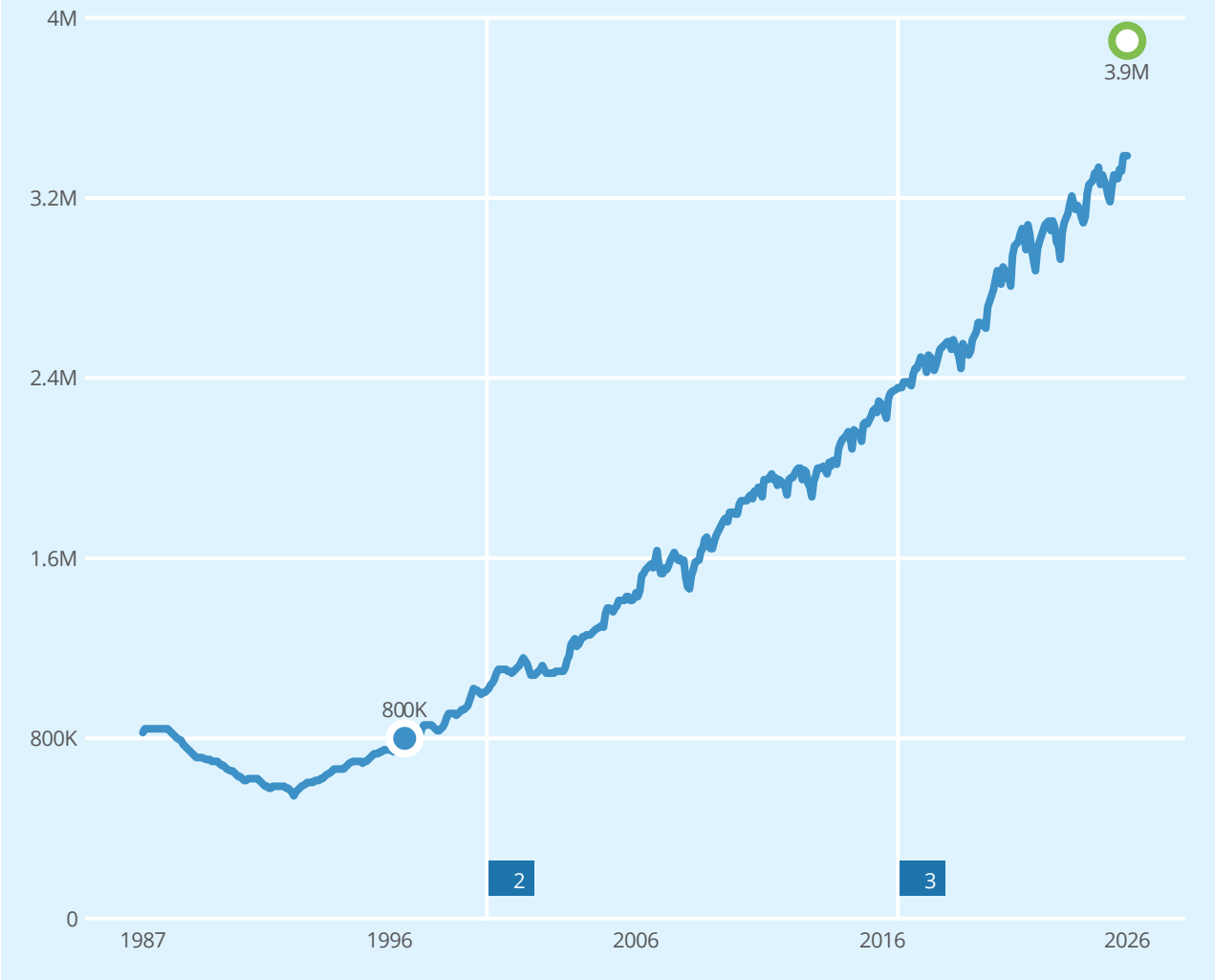
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Stølslie 17				04.05.2022	3 800 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**27 439**
	164 m²	2002	1 207 m²	3 sov						
2	Fivilvegen 9				10.05.2022	5 600 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**24 155**
	207 m²	2010	1 295 m²	3 sov						
3	Liavegen 5				08.08.2025	4 750 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**13 095**
	336 m²	1981	1 646 m²	5 sov						

Liavegen 9 er en innholdsrik eiendom med rolig og tilbaketrukket beliggenhet i et attraktivt boligområde på Beitostølen. Eiendommen byr på rikelig med boltreplass på eiet tomt på 1 314 kvm, bebygget med en romslig enebolig på 257 kvm, et helisolert hobbyverksted på 46 kvm, garasje med bod på 28 kvm samt carport på 14 kvm.

Her er det mange kvaliteter og gode løsninger, og det er særlig verdt å merke seg:

- Innholdsrik enebolig på 247 kvm fordelt over tre plan
- Boligen har tre flotte ildsteder og luft-til-luft varmepumpe
- Boligen har to bad/wc, hvorav ett fra 2008
- Romslig vaskerom med gulvvarme i kjelleretasjen
- Tre gode soverom – hovedsoverom med eget bad
- Kjelleretasje med rikelig lagringsplass i store boder
- Helisolert hobbyverksted på 46 kvm med innlagt strøm
- I tillegg har verkstedet enklere vanntilknytning og avløp til terreng
- Gode parkeringsmuligheter i garasje, carport og på asfaltert gårdsplass
- Stor og pent opparbeidet hage, samt flere nydelige uteplasser

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.07.1997		15.07.1997	-	800 000	-	800 000	4
17.11.1987		17.11.1987	-	570 000	-	570 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris samsvarer ikke med hva tilsvarende eiendommer i området omsettes for på det åpne markedet. Selger har eid eiendommen siden 1998 og boligen er i deres eiertid blitt noe oppgradert. I tillegg er eiendommen blitt bebygget med et hobbyverksted i 2000 og en carport i 2007.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i ØYSTRE SLIDRE kommune nå

4
eneboliger til salgs

3.7M
3.6M
3 463 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
70
dager

Eneboliger solgt i ØYSTRE SLIDRE kommune siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

3.8M
3.6M
3 432 000 Prisantydning i snitt
3 287 000 Salgspris i snitt
3.0M

Solgt i snitt i løpet av
139
dager

for 4.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

20 103 Innlandet fylke i snitt siste 12 mnd
16 042 ØYSTRE SLIDRE kommune i snitt siste 12 mnd
15 789 Liavegen 9 Totalpris 3 900 000

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Liavegen 9, 2953 BEITOSTØLEN
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 4, bnr. 41

Markedsverdi

3 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2076 **Eiendomsverdi ref nr:** YD3116

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gudbrand Sælid

TAKSTKONTORET
valdres

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt beliggende i etablert boligfelt, bebygd med enebolig over tre plan - kjeller, 1 og 2.etg samt ttilliggende sidebygninger i form av garasje og verksted/hobbyrom - begge som isolerte.
Mindre frittliggende, uisolert carport.

- Tomt:
Tomten måler 1315 kvm og fremstår som veletablert med asfaltert adkomstvei og parkeringsarealer samt grøntarealer med plener og bed forøvrig.
Noe nivåsprang.
Terrengtrapp og terrengmurer.
(Snødekt tomt på befaringsdagen - ovenstående osm gitte opplysninger).

- Bolig:
Boligen er bygd i 1983 og oppført i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte fundamenter og murt kjellerplan for sekundære rom ført ned i terreng.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. Vinduer og dører som isolerpordukter samt saltak med pappshingel som ytre tekking.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med dels fliser, dels belegg samt heltre, lakkerte gulv i oppholdsrom i 1.etg. Forøvrig laminatgulv.
Trepanel gjennomgående på all evagg og himlingsoverflater - malte overflater.
kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt murte kjellervegger med dels pussede overflater, dels synlig lettklinker.
Trepaneler/plater i himlinger.

Bygget har 2 stk våtrom/bad, begge i 1.etg, hvorav ett fra byggeår og ett nyere fra 2008. Begge bad med støpte gulv, helflisede overflater. Sanitære installasjoner.
Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet med Sivesind innredning fra byggeår med senere tiltak med bla nyere heltre benkeplate, stekeovn og koketopp samt ventilator fra 2017.

Ihht stedlige måltagninger har boligen ett samlet innvendig bruksareal på 257 kvm, hvorav 100 kvm i kjeller, 105 kvm i hovedplanet og 52 kvm i 2.etg.
I tillegg til byggets målbare bruksareal, tilkommer det overbygde og åpne terrasse og veradaarealer på samlet 56 kvm, hvorav ca 20 kvm overbygd ut for stue i 1.etg, 22 kvm åpnet areal i firbindelse med inngangssiden samt 10 kvm overbygd veranda i 2.etg.

- Garasje:
Frittstående garasje, oppført i samme fasademessige stil som boligen med stående kledning, shingeltekket saltak mm.
Fundamentert på støpt plate til mark.
Slagporter.
Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.
28 kvm innv. bruksareal med rom for biloppstilling og lager.

- Verksted/hobbyrom:
Verksted på 46 kvm BRA med støpt og isolert plate på kultfylling. Helisolerte vegger og takkonstruksjon. Innlagt strøm, vann og avløp.
Bygget er bygd og innredet for verksteddrift av reparasjoner av storskala modellfly.
fasademessig likhet med øvrig bebyggelse.

- Carport:
Mindre frittliggende carport/bygg i åpen løsning med rom for biloppstilling.
Støpt plate - uisolert reisverk forøvrig.
14 kvm i grunnflate.

STANDARD:

- Normalt aldersfradrag på de respektive bygningsdeler foretas. Observerte forhold kommenteres.

For øvrig vises det til rapportens enkelte poster og tilhørende beskrivelser og merknader.
Takstingeniøren har ikke mottatt opplysninger om angrep av sopp eller skadedyr, lekkasjer, eller andre fukt- og råteskader utover det som eventuelt fremgår av rapporten.
Det er heller ikke opplyst til takstingeniøren at det foreligger offentlige påbud eller pålegg knyttet til den bygningsmessige eller tekniske delen av eiendommen.
Alle bygningsdeler er underlagt vedvarende aldring, og forventet levetid er angitt under kapittelet levetidsbetraktninger.
Den faktiske levetiden vil variere og kan i praksis være både lengre eller kortere enn oppgitt normtall, avhengig av bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger.
Bygningen(e) er oppført etter den byggeskikk og de byggtekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og det må påregnes at enkelte forhold kan avvike fra dagens byggtekniske forskrifter

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	331 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	257 m²
Totalpris	3 650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Tegninger registrert i kommunale saksarkiver.

Garasje

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

Verksted

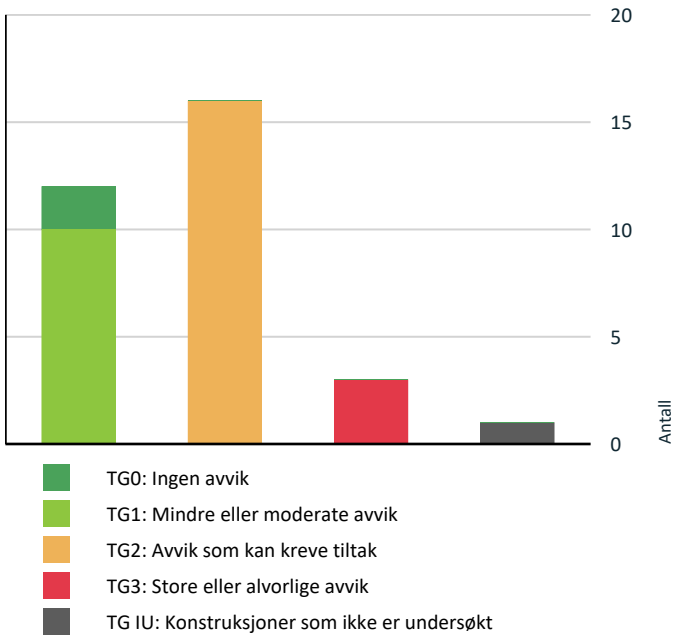
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carport

• Det foreligger ikke tegninger

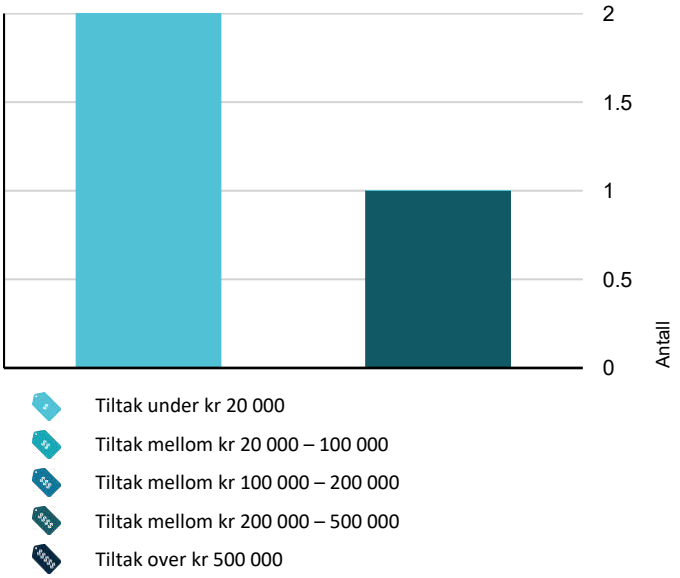
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 45 mm høydeforskjell på gulv i oppholdsrommet i 2.etg fra høyeste til laveste punkt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Trapp mellom kjeller og 1.etg mangler rekkverk på ene siden.
Trapp til 2.etg mangler håndløper på ene siden.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad til hovedsoverom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad til hovedsoverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 (Tekkingen er fra byggeår = 43 år)

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

1. Taket har en helningsgrad på 35 grader, noe som tilsier at det ihht dagens krav skal være montert snøfangere (Tak med shingeltekking over 27 grader skal ha snøfangere).
2. Merk alder på renner og nedløp - over halvparten av sin teoretiske levetid.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon av takkonstruksjonen viste større varmegjennomgang flere steder pga reduserte lufte- og isolasjonsmetoder samt at det fra varme rom slippes varm inneluft direkte ut til kneloft via utette dører (plassbygde paneldører i knevegger - utette og ikke isolerte).
Dette medfører oppvarming av kaldloft og varmegjennomgang i konstruksjonen med påfølgende kondensising etter takkanten (Se kommentar vedr. varmekabler i takrenner og nedløp, hvor smeltevann renner ned til takkanten og fryser når den er utenfor oppvarmet del).
Deler av konstruksjonen med isolerte skråtak, hvor det for hus fra 1983 var vanlig å benytte en luftespalte på 50 mm over isolasjonen i skrå, isolerte tak.
Det er også viktig at denne luftespalten ikke blir redusert av isolasjon som presset opp undertaket/plate. I tillegg må det være lufteåpninger langs raftet for å sikre gjennomlufting.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist andre avvik:

1. Utett/uferdig løsning rundt/under vinduer til kjellerplan.
2. Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

1. Gjenstående arbeider med utforing og listing av kjellerdør.
2. Merk alder på terrassedører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Støpt dekke med skifergulv på åpent inngangsparti med påvist bom i endel av skiferen pga fuktinntrengning og frostspenninger.
Fuger mellom skifer ses utvasket.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Pipe over tak ses med sprekkdannelser og dels noe kondensskader som følge av påkjenninger over tid.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Påvist saltutslag pga fuktinntrekk fra grunn (Det forutsettes at vegger er dekket helt ned til såle med platon fuktsikringspapp, da denne ses utv).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Opprinnelig anlegg/opprinnelig vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Merk at det er påvist fuktinntrekk i betonggulvene og nedre del av kjellervegger i kjeller.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Sammendrag av boligens tilstand

Relatert til fuktinntrekk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det var ved byggeår (2008) ikke krav til etablering av noen form for drenering eller annet for å tydeliggjøre en event. lekkasje fra innebygde sisterneløsninger på vegghengte toaletter.
Kravet om lekkasjesikring og drenering fra innebygde toalettsisterner ble tydeliggjort og skjerpet med innføringen av TEK10 (Byggteknisk forskrift 2010), som trådte i kraft 1. juli 2010.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med pappshingel som ytre tekking.
Robust undertak (rupanel el.l). som bærende taktro.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 nærmere undersøkelse av taket og tekkingen anbefales.

Merk alder på tekkingen (tekking fra byggeår) og naturlige utskiftingsbehov ihht dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Levetid | Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 (Tekkingen er fra byggeår = 43 år)

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere undersøkelse av taket for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt vurdere behov for utskifting av taktekking. Konsekvensen av å ikke undersøke eller utbedre eldre taktekking er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.
Retekking må beregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør samt kroker i svartlakkert stål.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast dels til terreng dels til rør ført vegg fra bygget.
- Kommentar:
Pga problemer med ising på taket, er det lagt varmekabler i begge takrenner og nedløpsrør for å hindre at disse blir skadet av isdannelser.
(Ytterligere kommentar vedr. isdannelser under punktet 'Takkonstruksjon/loft'.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

1. Taket har en helningsgrad på 35 grader, noe som tilsier at det ihht dagens krav skal være montert snøfangere (Tak med shingeltekking over 27 grader skal ha snøfangere).
2. Merk alder på renner og nedløp - over halvparten av sin teoretiske levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

1. Det anbefales å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.
2. Naturlige ettersynrutiner for renner og beslag.



Tak uten snøfangere



Nedløsrør i bakkant av bygget ledes til terreng.



Nedløpsrør i front av bygget ledes til nedgravd rør ført vegg fra bygget.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg (10+5 cm ihht snittegning).
Utvendige fasader har stående tømmermannspanel.
Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.
Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg, hvor bla ytterkledningen er montert direkte til bindingsverket uten bakenforliggende luftespalte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, da det ikke er indikasjoner på skader eller avvik som følge av redusert lufting.
Det bør likevel være oppmerksomhet på forholdet, da manglende lufting over tid kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Bildet viser detalj med montasje av kledningen montert direkte til bindingsverket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygd saltak/sperrekonstruksjon med bærende kneveggkonstruksjon etablert til bjelkelag som etasjeskille mellom 1 og 2.etg.
Kaldloftskonstruksjon/kneloft med adkomst fra oppholdsrom og trappegang i 2.etg.
kaldloft i møne med adkomst via luke ute på veranda.
- Kommentar:
Knevegger ses isolert med Glava mineralull og asfaltimpregnerte plater (100 mm mineralull ihht snitttegning).
Takkonstruksjonen i skråhimlinger ses isolert med isolasjonsmatter, hvor disse ligger uten overdekkende vindsperre samt mindre etablert luftesjikt opp mot yttertak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Inspeksjon av takkonstruksjonen viste større varmegjennomgang flere steder pga reduserte lufte- og isolasjonsmetoder samt at det fra varme rom slippes varm inneluft direkte ut til kneloft via utette dører (plassbygde paneldører i knevegger - utette og ikke isolerte).
Dette medfører oppvarming av kaldloft og varmegjennomgang i konstruksjonen med påfølgende kondensising etter takkanten (Se kommentar vedr. varmekabler i takrenner og nedløp, hvor smeltevann renner ned til takkanten og fryser når den er utenfor oppvarmet del).
Deler av konstruksjonen med isolerte skråtak, hvor det for hus fra 1983 var vanlig å benytte en luftespalte på 50 mm over isolasjonen i skrå, isolerte tak.
Det er også viktig at denne luftespalten ikke blir redusert av isolasjon som presset opp undertaket/plate. I tillegg må det være lufteåpninger langs raftet for å sikre gjennomlufting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og isolasjon i takkonstruksjonen, samt utbedres tetting rundt dører/nye dører til kneloft for å hindre varm luft fra oppholdsrom å slippe ut.
Dette vil redusere risikoen for kondens, fuktskader og varmetap, samt forhindre isdannelse ved takkanten.
Det anbefales også å etablere vindsperre mot takisolasjonen som ligger i isolerte skråtak for å hindre anblåsning inn i denne og ytterligere reduserte isolasjonsverdier.

Det må beregnes økonomiske kostnader ved å føre konstruksjonen frem til anbefalt tilstand.

Tilstandsrapport



Uisolert paneldør fra trapperommet inn mot kaldloftet. Døren slipper varm inneluft direkte inn på kneloftet/kaldloftet - taket varmes opp og det blir snøsmelting og kondensising.
Det må beregnes satt inn dør med tilstrekkelig tetthet og isolasjonsverdi.



Dør inn på kneloft fra oppholdsrom.



Gode luftespalter etter yttervegger inn på kneloftet.



Isolasjonen i skråhimlinger er etablert uten overdekkende vindsperre i del ned mot knevegger.
Mindre luftespalte på ca 25 mm (samsvarer ikke med byggeårets minstekrav til 50 mm).
Merk at isolasjonen presser opp plate - reduserer ytterligere luftingen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Energivinduer med trerammer og levert som panoramavinduer.
Dels åpningsvinduer, dels fastkarmsvinduer.
Stedlig overflatebehandlet.
Spalteventiler i overkarm.
- Kommentar:
Vinduer fra byggeår med unnt av ett nyere vindu i entre.
Noe varierende type, dels 3-lags samt noe 2-lags.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist andre avvik:

1. Utett/uferdig løsning rundt/under vinduer til kjellerplan.
2. Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres utett eller uferdig løsning rundt/under vinduer til kjellerplan for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.
Vinduenes alder tilsier at det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og mulig utskifting på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Manglende tiltak kan medføre redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport



Manglende ferdigstilling og tetting i underkant kjellervindu.



Vindu til vesntre fra byggeår - nyere vindu i entre (Erstatter tidligere dør).

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har 4 stk inn-utganger: - Hovedadkomst, adkomst til kjeller samt terrassedør i 1.etg terrassedør i 2.etg.
Samtlige dører som utadslående med adkomst videre til terreng.
Terrassedører fra byggeår - nyere hoveddør og kjellerdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

1. Gjenstående arbeider med utforing og listing av kjellerdør.
2. Merk alder på terrassedører.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør ferdigstilles utforing og listing rundt kjellerdør for å sikre tilfredsstillende tetting og unngå varmetap eller fuktinntrengning, da manglende ferdigstillelse kan føre til økt risiko for fuktskader og energitap.
Alderen på terrassedørene tilsier at det kan være økt risiko for slitasje, redusert funksjon og dårligere isolering. Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt oppgradere dørene for å opprettholde god funksjon og energieffektivitet.



Gjenstående tiltak med utforing og listing av kjellerdøren.



Hovedadkomstdør med glassfelt - utadslående fra gang til åpent inngangsparti.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er samlet 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 22 kvm åpen terrasse/støpt og skifersatt terrasseplatting ut for og i forbindelse med inngangspartiet.
- 20 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue i 1.etg.
- 10 kvm Overbygd verandaareal ut for oppholdsrom i 1.etg.
- Ca 4 kvm overbygd del som inngangsparti til kjeller.

Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner på gavlterrasser.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.
Støpt dekke og skifergulv ved inngangsparti.

Tilstandsrapport

Veranda i 1 og 2.etg er stort sett bygd inn, hvor 2.etg som innglasset og 1.etg med bla levegg mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Støpt dekke med skifergulv på åpent inngangsparti med påvist bom i endel av skiferen pga fuktinntrengning og frostspenninger.
Fuger mellom skifer ses utvasket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utbedres bom i skiferen og fugene bør repareres for å hindre videre fuktinntrengning og frostskader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skade på skifergulvet, redusert levetid og mulig vanninntrengning til underliggende konstruksjoner.



Bom i skifergulvet på åpent inngangsparti pga fukt og frostsprengninger.

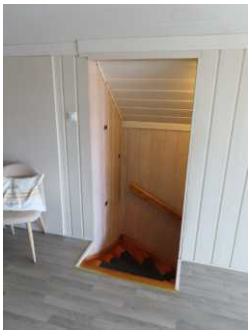
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med dels fliser, dels belegg samt heltre, lakkerte gulv i oppholdsrom i 1.etg. Forøvrig laminatgulv.
Trepanel gjennomgående på all evagg og himlingsoverflater - malte overflater.
kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt murte kjellervegger med dels pussede overflater, dels synlig lettklinker.
Trepaneler/plater i himlinger.

Tilstandsrapport



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.



Del av innvendige overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom etasjeplanene kjeller og 1.etg samt 1 og 2.etg bygd opp som som bærende trebjelkelag, hvor disse forutsettes oppspent til bærende vegg og dragersystem samt punktfundamenter.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.
Kjellerplanet med støpt gulv til grunn.
- Kommenter:
Merk at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår, og at det da er avvik på krav til dimensjonering, lydisolering samt isolering forøvrig sett opp mot dagens krav.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 45 mm høydeforskjell på gulv i oppholdsrommet i 2.etg fra høyeste til laveste punkt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

For å utbedre høydeforskjellen må gulvet rettes opp. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert brukskomfort, økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen, samt mulig forkortet levetid på gulvbelegg og innredning. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsaken til skjevheten og omfanget av nødvendige tiltak.
Kostnadsestimat som dekker videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt elementpipe med pussede og malte overflater.
2 stk murte gruepeiser - 1 of 2.etg.
Større etasjeovn i 1.etg som hovedvarmekilde ved bruk av ved.
Sotluke i kjellerplanet.
Pipe over tak som pusset samt avdekket med støpt pipehelle.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipe over tak ses med sprekkdannelser og dels noe kondensskader som følge av påkjenninger over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at sprekker og kondensskader på pipe over tak utbedres av fagperson for å hindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av pipa.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for vannskader, frostsprengning og redusert levetid på pipa.



Etasjeovn og gruepeis som hovedvarmekilde i 1.etg.



Gruepeis i loftsstue.



Sotluke i kjeller.



Pipe over tak ses med sprekkdannelser/kondensskader - slitasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sokkelplanet er ført opp i murte konstruksjoner med synlige veggoverflater av dels pusset, dels synlig lettklinker.
Støpte gulv - råbetong.
- Kommentar:
Ved gjennomgang av disse rom ble det obsevert fuktgjennomslag i yttervegg/kjellervegg samt noe fuktopptrekk i gulv.
Se videre tilstandsbeskrivelse også under rubrikk 'Grunnmur og Fundamenter' og 'Fuktsikring og Drenering'.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Påvist saltutslag pga fuktinntrekk fra grunn (Det forutsettes at vegger er dekket helt ned til såle med platon fuktsikringspapp, da denne ses utv).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, for eksempel ved forbedring av drenering og fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, saltutslag, dårlig inneklima og mulig skade på bygningskonstruksjonen over tid.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av fuktproblematikken og vurdere nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport



Fuktinntrekk fra grunn opp i yttervegg - malingsavflassing.



Fuktinntrekk i overgang gulv-vegg.



Fuktopptrekk i gulv.



Det ses etablert utv. fuktsikringspap/platon knotteplast er lagt på utsiden av muren.
Påviste fuktinntrekk i kjeller forutsettes ut fra at det er montert platon er forårsaket av fuktopptrekk fra grunnen.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom kjeller og 1.etg samt 1.etg og 2.etg er etablert som del av innredningene, og er etablert som interntrapper mellom etasjeplanene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

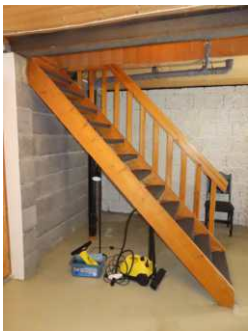
Trapp mellom kjeller og 1.etg mangler rekkverk på ene siden.
Trapp til 2.etg mangler håndløper på ene siden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk på den ene siden av trappen mellom kjeller og 1. etasje, samt håndløper på den ene siden av trappen til 2. etasje, for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rettrapp mellom kjeller og 1.etg. Merk at det ikke er etablert rekkverk på ene siden av trappen.



Trapp mellom 1 og 2.etg.
Det ses å mangle håndløper på ene siden.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra 2008 og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet i tillegg til byggeårets krav også utføres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad etablert i 2008 slik det fremstår pr. dd, hvor dette våtrommet erstatter tidligere våtrom i samme bygningsdel/rom.

Våtrommet er bygd opp med støpte gulv med varmekabler.
Helflisede overflater - gulv og vegger samt malt trepanel til himlinger.

Sanitært utstyr med dusjnisje med glassdører som kan legges inn mot vegg når ikke i bruk.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.
Servantskap med helstøpt servantplate - overskap samt vegghengt speil.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Dusjbad etablert i 2008.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede vegger.
Malt trepanel til himlinger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpte gulv med varmekabler og fliser.
Det er målt fall på gulv med mer enn 25 mm (30mm) fra høyeste punkt på gulv ved dør/underkant dørterskel til overkant slukrist.
Dørterskel ses i tillegg som forhøyet med 20 mm og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > DUSJBAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemringen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært utstyr med dusjnisje med glassdører som kan legges inn mot vegg når ikke i bruk.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.
Servantskap med helstøpt servantplate - overskap samt vegghengt speil.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det var ved byggeår (2008) ikke krav til etablering av noen form for drenering eller annet for å tydeliggjøre en event. lekkasje fra innebygde sisterneløsninger på vegghengte toaletter.
Kravet om lekkasjesikring og drenering fra innebygde toalettsisterner ble tydeliggjort og skjerpet med innføringen av TEK10 (Byggteknisk forskrift 2010), som trådte i kraft 1. juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjesikring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende fuktskader og kostbare reparasjoner.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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).

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i kjellergang, hvor dette sjikter til dusjnisjen.

Tilstandsrapport

Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD TIL HOVEDSOVEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1983) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
NB: Merk at vurderingen av baderommet gjøres etter dagens regelverk mht fallforhold, sluk, tetthet mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Støpte gulv med fliser - fliser til vegger ved badekar - dels noe malt trepanel over badekar.
Malte trepaneler i himlinger.
Sanitært utstyr som badekar, toalett samt servantskap med 2 stk porselensvasker.
- Kommentar:
Bad til hovedsoverommet er fra byggeåret (1983), og med dette forbi lengste levetid.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Andre tiltak:

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjon, da det er forbi forventet levetid og det er usikkerhet knyttet til utførelsen av konstruksjoner og tettesjikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og skjulte feil, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet. Manglende dokumentasjon på utførelse gir også usikkerhet om kvaliteten på eksisterende løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad til hovedsoverommet.

1. ETASJE > BAD TIL HOVEDSOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking, da det er påvist forhold inne på bad som tilsier TG3.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i naturlig tilknytning til oppholdsrom med kjøkkeninnredning fra byggeår med over og underskap - Sivesind innredning.
Glatte fronter samt heltre benkeplate som noe nyere.
Rustfritt vaskebeslag med to kummer og avrenningsplate med høy tappetut.
Fliser på vegg mellom over og underskap.
Hvitevarer som innbygningsprodukter.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
Det opplyses om ny stekeovn, koketopp samt ventilator installert i 2017.
Samtlige kjøkkenfronter som malte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkken fremstår med naturlige renoveringsbehov jfr. alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det settes ikke opp noe kostnadsestimat på en event. utskfting/utbedring av de påviste avvik, da dette ses på som del av ett lengre livsløp og ett naturlig utbedringspunkt ihht alder.
Det er i teknisk beregning foretatt ett trekk for slit og elde.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utkast/ventil utv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
- Kommentar:
Besiktigelse viser opprinnelig rørføringer er holdt i loddet kobber (dette ses også på kjøkken og bad tl hovesoverom).
Det er imidlertid lagt opp rør i rør som trykksatte rørføringer til dusjbad fra 2008.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Opprinnelig anlegg/opprinnelig vannledningene er fra byggeåret og anses ut fra dette å være forbi over halvparten av forventet levetid.

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av de opprinnelige vannledningene, da disse har passert over halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldrende rør.



Vanninntak til vaskerom i kjeller til hovedstoppekran (og magnetventil som automatisk vannstopp).



Kobberrør i kjøkkenbenk.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det opplyses om avløpsrør i PVC tilknyttet offentlig avløpsanlegg.
- Kommentar:
Avløpsrør ligger stort sett som skjult og som nedstøpte i platefundamenter samt som nedgravde, og uten mulighet for besiktigelse.
Noe synlige i kjeller.
Tilstandsgrad gitt ihht alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av alder og begrenset besiktigelse er økt risiko for skjulte skader og plutselige lekkasjer, som kan medføre følgeskader på bygningskonstruksjoner.



Synlig avløpsrør i kjeller med stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekksventilator på kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft□til□luft varmepumpe som hoved□ eller tilleggsoppvarming i boligen.
Anlegget består av utvendig kompressor□/kondenseringsenhet og innedel montert på vegg i oppholdsrommet.
Systemet leverer varme ved varmeoverføring fra uteluft til inneluft og kan også benyttes til kjøling om sommeren.
Strømtilførsel og kondensavløp er etablert i henhold til normal installasjonspraksis.
Varmepumpen opplyses installert ny i 2021.
- Kommentar:
Anlegget fremstod i drift ved befaring, og det ble registrert normal funksjon og luftstrøm fra innedel.
Ingen unormal støy, vibrasjoner eller ising ble observert.
Det er ikke mottatt dokumentasjon på service eller filterbytte.
Levetiden for en luft□til□luft varmepumpe er normalt 10–15 år, avhengig av drift og vedlikehold.
Dersom anlegget er eldre enn dette, må redusert effekt og mulige driftsavvik påregnes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpens utvendige aggregat er plassert på vestlige gavl ut for stue.
Varmepumpen er fra 2021.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på vaskerommet/teknisk rom til 300 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
- Kommentar:
Bereder er ny i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



300 liters bereder på vaskerom/teknisk rom i kjeller.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

230 Volts elektrisk anlegg fra byggeår.
230/3-faset inntakssikringer som skrusikringer.
Skap med automatsikringer, kurser til garasje og verksted.
Ingen kjente eller opplyste påbud med anlegget.

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.
   1983

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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?
    Ja For en event. fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann eller det lokale el-tilsyn.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Alle tiltak/arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999 skal være kvalitetssikret ved at det utarbeides samsvarserklæring av utførende foretak.
Dersom dette mangler/ikke er utført, tilsier dette en mangel/avvik.
Alt arbeid på elektrisk anlegg skal utføres av godkjent virksomhet, hvor virksomheten skal være registrert i myndighetenes sentrale register: https://elvirksomhetsregisteret.dsb.no/.
Jeg anbefaler utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsskap med automater.
Merk at det mangler lukket kapsling rundt sikringer (det er mulig å stikke fingre inn bak sikringer).



3-faset inntak osm skrusikringer.



Kursfortegnelse.



Samsvarserklæring for montasje av AMS-måler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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.
NB: Merk at det er påvist saltutslag i betonggulv og nedre de av vegger i kjeller - årsak: ikke nok avrenning av vann fra byggegrube.

Tilstandsgrad:
Tilstandsgrad er ikke vurdert da det ikke er foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet antas utført som tradisjonell løsning fra byggeåret, med et drenerende sjikt under og omkring boligens konstruksjoner mot grunnen.
Det forutsettes at drensledninger er lagt i bunn av sålefundamentene, alternativt noe lavere enn fundamentets underkant, og fungerer som nødoverløp for vann som trenger ned i drensmassene.
Drensrørene antas lagt med fall i henhold til anbefalte retningslinjer, slik at inntrengende vann føres bort fra bygningen.

Ved visuell kontroll ble det ikke observert synlige drenskomponenter over bakkenivå, med unntak av noe synlig grunnmursplast (Platonplast) stedvis.
For øvrige deler av bygningen antas eventuell grunnmursplast eller membran å være beliggende under terrengnivå.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at en fullstendig vurdering av dreneringssystemets tilstand ikke kan utføres uten videre undersøkelser.
For sikker tilstandsvurdering anbefales kamerainspeksjon av drensledninger eller eventuell utvendig oppgraving ved mistanke om svikt eller lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Merk at det er påvist fuktinntrekk i betonggulvene og nedre del av kjellervegger i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres kamerainspeksjon av drensledninger eller utvendig oppgraving for nærmere vurdering av dreneringens tilstand, da det er påvist fuktinntrekk i kjeller og dreneringen har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen av mangelfull eller sviktende drenering er økt risiko for fuktskader, råte og redusert innemiljø i kjelleretasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellermurer er ført ned i terreng og oppført/bygd i murt lettklinker på støpt såle. Kjellergulv er utført som støpte gulv mot grunnen.
- Kommentar:
Konstruksjonsmåten er vanlig for byggeperioden og fremstår som en tradisjonell løsning for denne typen bygning. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.
NB: Merk påvist fuktinntrekk.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Relatert til fuktinntrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktinntrekket og misfargingen på innsiden av grunnmuren, for å unngå videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Vedvarende fukt kan føre til muggdannelse, dårlig inneklima og redusert levetid på bygningsdelene.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Terrengmur med tørrstablet naturstein i forbindelse med etablering av terrasse.



Forstøtningsmur av tørrstablet naturstein i forbindelse med gangbane ned til kjellerinngang.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten er opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer i henhold til kart.
Tomten ligger i svakt hellende terreng, og grunnforholdene vurderes til å bestå av morenemasser og dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten skjer via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Det er gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.
NB: Tomten var snødekt på befaringsdagen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

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

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader som kan føre til kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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.

Dette bygget er bygd i 1983 med støpt gulv til grunn, hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

Området eiendommen ligger inn under er definert som moderat til lav aktsomhetsgrad vedr. radonforekomster.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres håndløper og rekkverk på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå medfører økt risiko for helseskadelige radonverdier i inneluften.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje/lagerbygg på 28 kvm innv. bruksareal med rom for biloppstilling og lager.

Bygget er oppført i samme fasademessige stil som boligen med stående kledning, shingeltekket saltak mm.
Støpte platefundamneter til oppkultet og drenert terreng ihht eier.
Isolerte konstruksjoner med trepanel til vegger og i himlinger.

Ett rom for biloppstilling/1 stk biloppstillingsplass samt noe areal for lager.
Innlagt strøm for lys og tekniske uttak/motorvarmer mm.
Plassbygde slagporter - egen adkomstdør fra terreng.

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



Verksted



Anvendelse
Hobbyrom - verksted.
Lagerrom.

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Verksted på 46 kvm innvendig BRA med støpt og isolert plate på kultfylling. Helisolerte vegger og takkonstruksjon. Innlagt strøm, vann og avløp.
Bygget er bygd og innredet for verksteddrift av reparasjoner av storskala modellfly.

Fasademessig likhet med øvrig bebyggelse med stående tømmermannspanel som utvneidge fasader.
Torvtekket saltakskonstruksjon, bygd opp med bærende mønedrager og sperrer og innvendige skråhimlinger.

Bygget er oppdelt i to rom, -ett noe større rom med bla taljeskinne og talje for tunge løft montert til mønedrager.
Ett rom med verkstedbenker.

Innvendig med støpte gulv i malt overflate, trepanel til vegger samt tak-ess plater i himlinger.

Strømtilknyttet med opplegg for belysning og tekniske uttak.
Enklere vanntilknyttet med avløp direkte til terreng.

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



Carport



Anvendelse
Carport for biloppstilling.

Byggeår
2007

Kommentar
Opplyst byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Mindre frittliggende carport/bygg i åpen løsning med rom for biloppstilling.
Støpt plate - uisolert reisverk forøvrig.
14 kvm i grunnflate.

Utvendige fasader med stående tømmermannspanel.
Pulttaksløsning med papptekke.
Sluk i gulvet.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

257 m²/257 m²

Enebolig: 2 Stuer, 3 Soverom, Gang, Entré, 2 Bad, Spisestue, Kjøkken, Bod, 2 Trapperom, Vindfang, 3 Lagerrom, Teknisk rom

Andre bygg: Garasje, Verksted, Carport
Bruksareal andre bygg: 74 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

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	**3 650 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 650 000**

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.

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		32 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**32 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**170 000**

Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Verksted	Kr.		**210 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 830 000**

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.		300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 400 000**

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

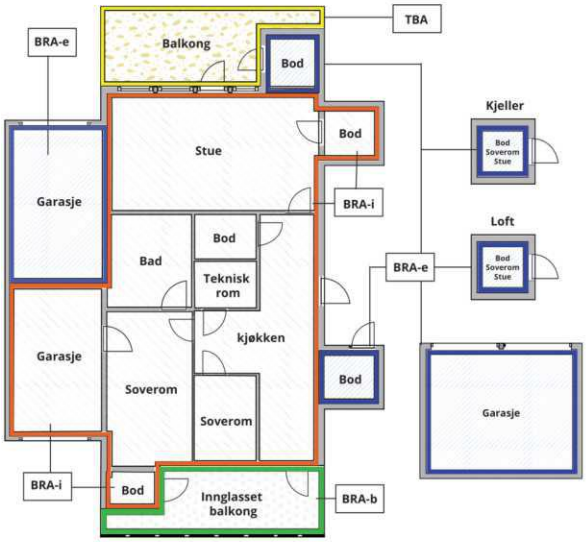
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	52			52	10
1. Etasje	105			105	42
Kjeller	100			100	4
SUM	**257**				**56**
SUM BRA	**257**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/oppholdsrom, soverom 1, soverom 2		
1. Etasje	Gang, entré, dusjbad, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad til hovedsoverom, bod, trapperom		
Kjeller	Vindfang, trapperom, lagerrom 1, lagerrom 2, lagerrom 3, teknisk rom/vaskerom		

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 56 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 22 kvm åpen terrasse/støpt og skifersatt terrasseplatting ut for og i forbindelse med inngangspartiet.
- 20 kvm overbygd gavlterrasse ut for stue i 1.etg.
- 10 kvm Overbygd verandaareal ut for oppholdsrom i 1.etg.
- Ca 4 kvm overbygd del som inngangsparti til kjeller.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 56 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger registrert i kommunale saksarkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			

SUM BRA	**28**

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/rom for biloppstilling	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Verksted

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verksted, hobbyrom	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Frittliggende bygg i uisolerte enklere konstruksjoner - bygd som carport.
Ca 14 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Gunn Hege Støvland	Kunde
	Thonny Støvland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	4	41		0	1314.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Liavegen 9

Hjemmelshaver

Støvland Gunn Hege, Støvland Thonny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Liavegen 7, og ligger som en etablert boligeiendom i kommunalt boligfelt.
Ca 5 min å gå til Beitostølen sentrum.
Gangavstand til dagligvare.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1315 kvm, og er oppført som ett selveiet areal og ligger i ett område med etablerte boligeiendommer, grensende inntil andre bebygde tomter samt inn mot tilførselsveien.
Forøvrig ligger den som en av de siste etter stikkveien, og fremstår som en tilrettelagt eiendom, hvor tomten opplyses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.
Asfaltert adkomstvei

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn 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, Vestre Slidre og Vang kommune har 0-konsesjonsgrense for omsetning av eiendommer.
DVS: At eiendommen ved ett salg til eksterne må benyttes for fast beboelse jfr sin registrering som boligeiendom, og kan ikke benyttes til f.eks fritidseiendom med sporadisk bruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). 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 godkjennelse 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 ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/YD3116

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260279
Addresse	Liavegen 9		
Postnr.	2953	Sted	BEITOSTØLEN
Selgers navn	Thonny Støvland		
Selgers navn	Gunn Hege Støvland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1998

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika fremtind

Polise/avtalenr.:

38014349

Våtrom

Initialer selger:
T S
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt gjestebad brukt sanipexrørsystem - rør i rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Thonny Støvland - rørlegger ogTerje Bråthen - flislegger

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ihenhold til våtromsnorm

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Skiftet sluk og avløpsrør

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabel gjestebad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Orginaldokument

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Delt inn til 2 soverom i 2.etg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hans Otto Enger - Rogne bygg

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Valdres el kontroll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny varmepumpe innstalert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arne Ivar Haugen

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport Valdres Takst - Gudbrand Sælid

Er forholdet utbedret?

Har ikke mottatt rapporteni

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
T S
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Dokumenter fra Øystre Slidre Kommune

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.06.2026

Signert av *Thonny Støvland*

Signert av *Gunn Hege Støvland*

Initialer selger:
T S
G H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Liavegen 9, 2953 BEITOSTØLEN**	
Dato for energimerking **28.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317283**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158223783**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **247,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **247,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **195,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 934 kWh**



Liavegen 9, 2953 BEITOSTØLEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Liavegen 9, 2953 BEITOSTØLEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 6: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

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: 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 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 11: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
28.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KASPER ELLEFSEN HANCKE
Wilhelm Færdens vei 1C
0361 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3453 ØYSTRE SLIDRE

Gnr 4 Bnr 41 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Liavegen 9, 2953 BEITOSTØLEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 524 683
Som sekundærbolig:	kr 2 098 733

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
A-12 Beitostølen, tomt nr. 7			4 - 41	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bustad	01.08.80	25.08.80	192/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
John Kristiansen		2953 Beitostølen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
John Kristiansen		2953 Beitostølen		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
John Kristiansen		2953 Beitostølen		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Montering av mek. avtrekk frå dusj/wc.

Sted og dato		Stempel
Heggenes	13.12.82.	Olav Onstad
		Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Trykt på selvkopierende papir

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: 26/5775

Tiltakshavar:
Thonny Støvland
Liavegen 9
2953 Beitostølen

FERDIGATTEST ER GJEVE FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Liavegen 9, 2953 Beitostølen	4	41		

Type tiltak/bygning
Godkjenning i ettertid. Registrering av kjellerrom og bruksendring loftsrom

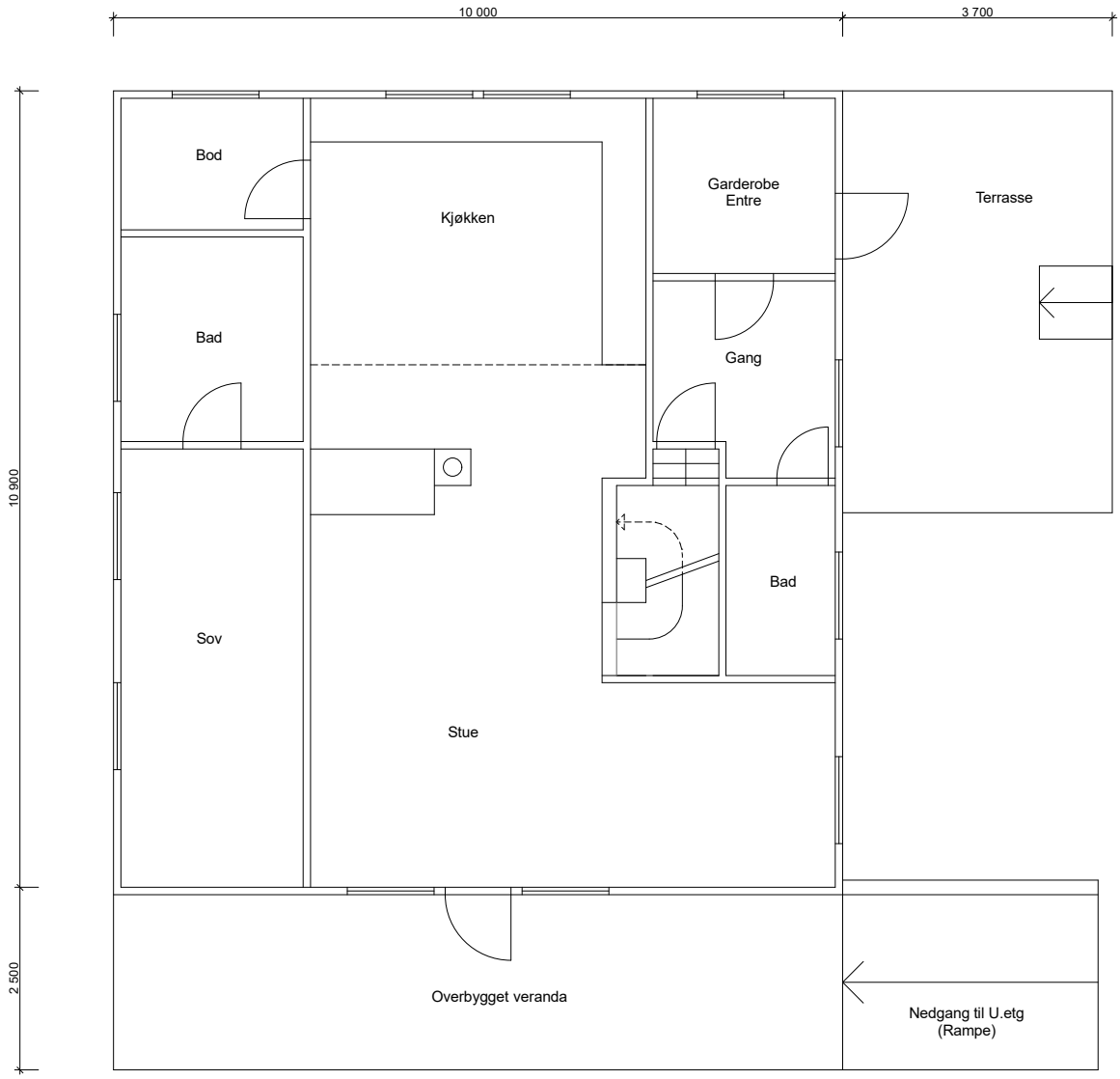
Vedtaksdato	Saksnr
27.05.2026	148/26

Dato for søknad om ferdigattest:	15.05.2026

Bygningen/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf Pbl §20-4).

Merknader:
- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnast endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset såleis at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknader/kommentarar i løyvet.

Stad	Dato	Underskrift
Tingvang	27.05.2026	Tore Rogne *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*

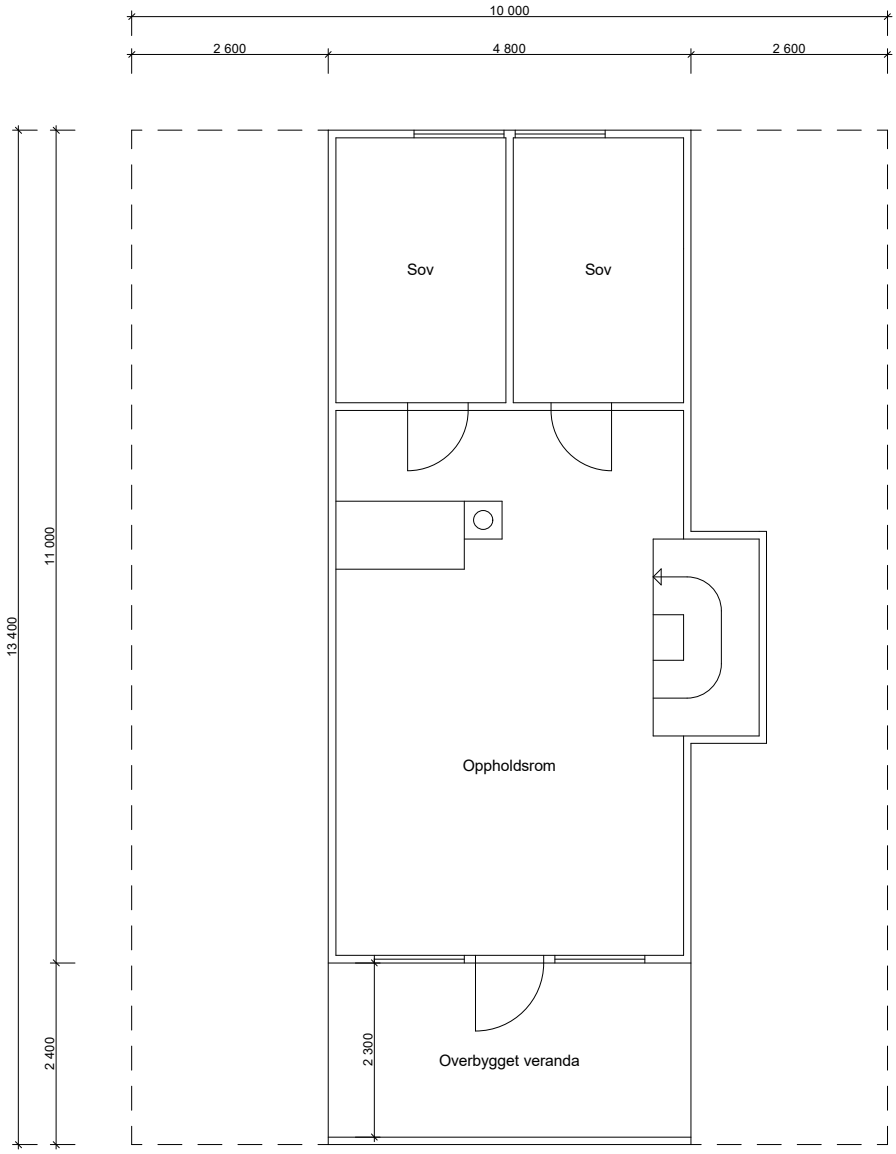


Som bygget
1.etasje

TAKSTKONTORET VALDRES AS
Jernbanevegen 17A 2900 FAGERNES
Tlf.: 41609441
E-mail: per@lykkenconsult.no

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 FAGERNES
Tel: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no
Besøk adr: Jernbanevegen 17A

Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Plan 1. Etasje AS-BUILT	**Prosjektnr.**	**01.05.2026**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A22-101**
Liavegen 9 2953 Beitostølen	Fase. **Status**	Revidert: **Rev**	Sign.	Godkjent	Rev. ID

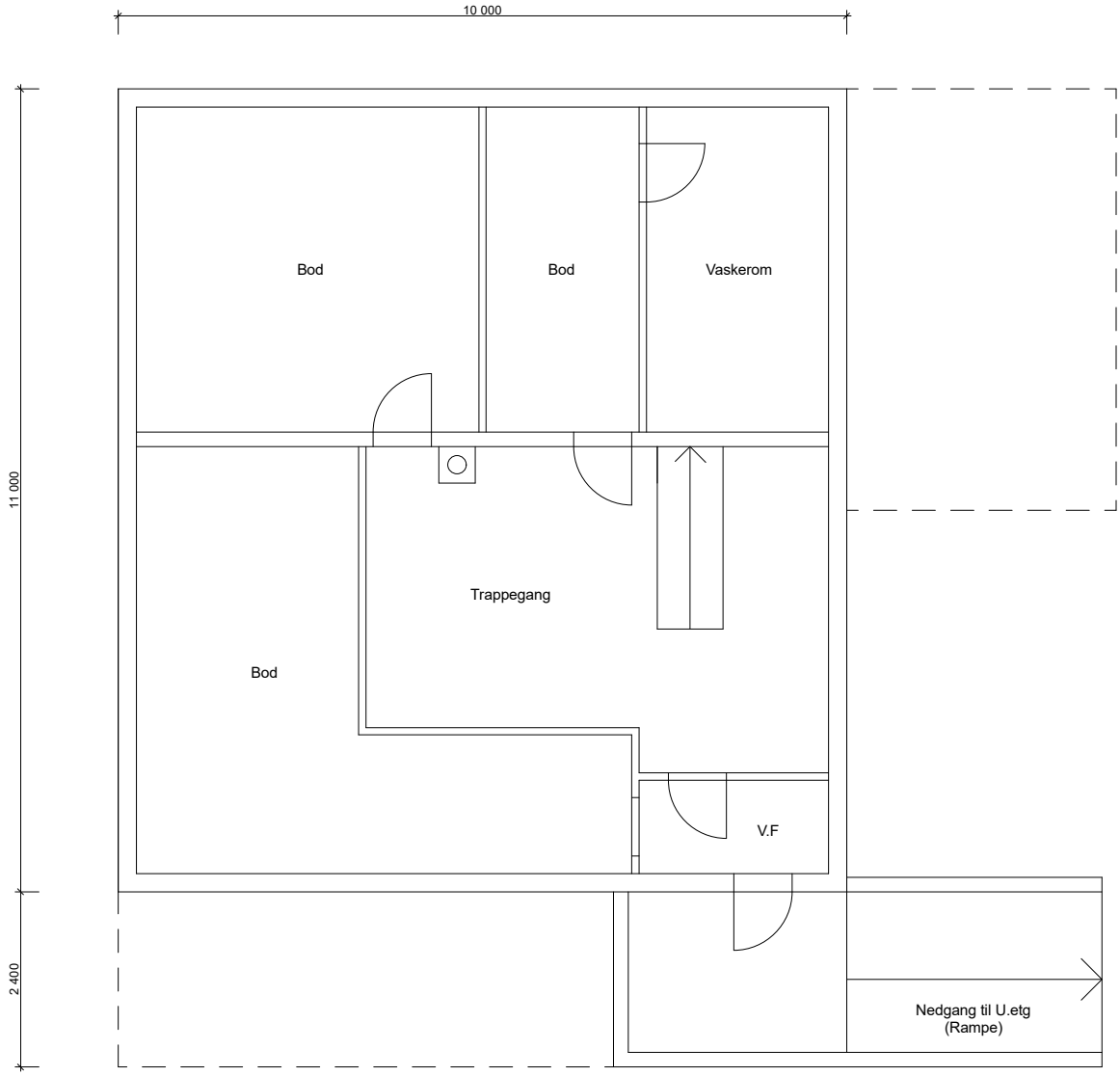


Som bygget
2.etasje

TAKSTKONTORET VALDRES AS
Jernbanevegen 17A 2900 FAGERNES
Tlf.: 41609441
E-mail: per@lykkenconsult.no

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 FAGERNES
Tel: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no
Besøk adr: Jernbanevegen 17A

Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Plan 2. Etasje AS-BUILT **Liavegen 9** **2953 Beitostølen**	**Prosjektnr.**	**01.05.2026**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A22-102**
	Fase. **Status**	Revidert: **Rev**	Sign.	Godkjent	Rev. ID

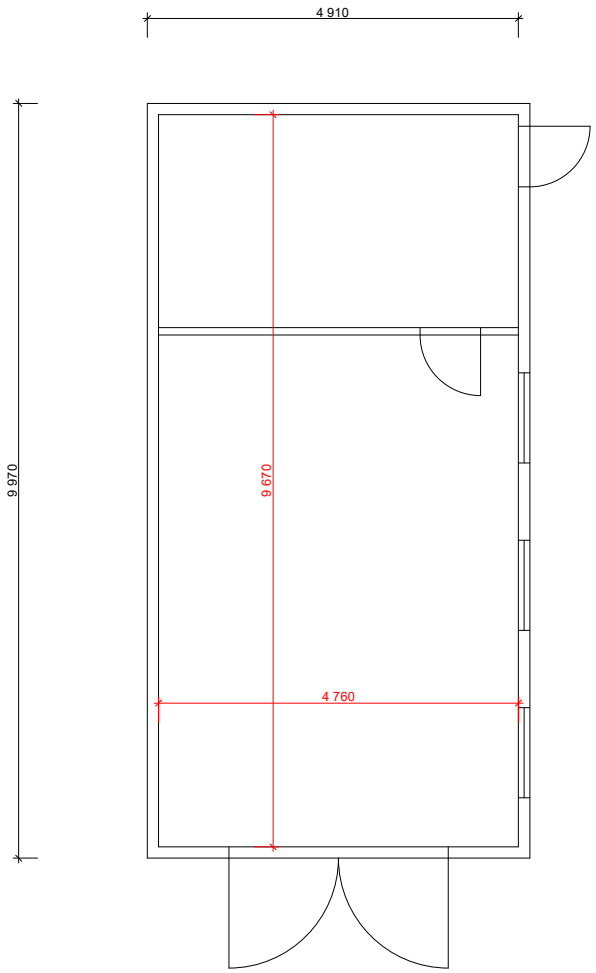


Som bygget
U.etasje

TAKSTKONTORET VALDRES AS
Jernbanevegen 17A 2900 FAGERNES
Tlf.: 41609441
E-mail: per@lykkenconsult.no

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 FAGERNES
Tel: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no
Besøk adr: Jernbanevegen 17A

Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Plan U. Etasje **AS-BUILT** **Liavegen 9** **2953 Beitostølen**	**Prosjektnr.**	**01.05.2026**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A22-103**
	Fase. **Status**	Revidert: **Rev**	Sign.	Godkjent	Rev. ID



Hobbyverksted

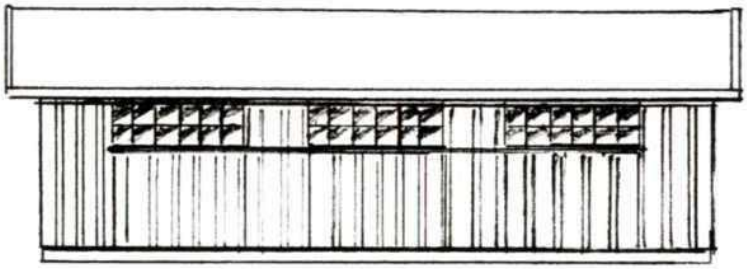
Omsøkt BYA: 45 m2
Som bygget BYA: 50 m2

Omsøkt BRA: 41 m2
Som bygget BRA: 46 m2

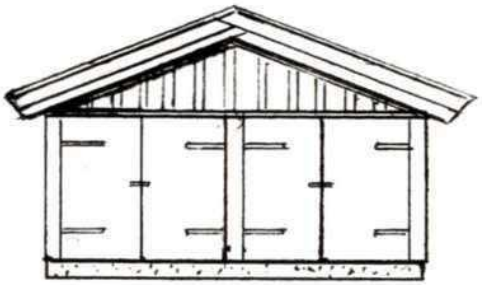
TAKSTKONTORET VALDRES AS
Jernbanevegen 17A 2900 FAGERNES
Tlf.: 41609441
E-mail: per@lykkenconsult.no

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17A
2900 FAGERNES
Tel: 41609441
E-post: per@lykkenconsult.no
Besøk adr: Jernbanevegen 17A

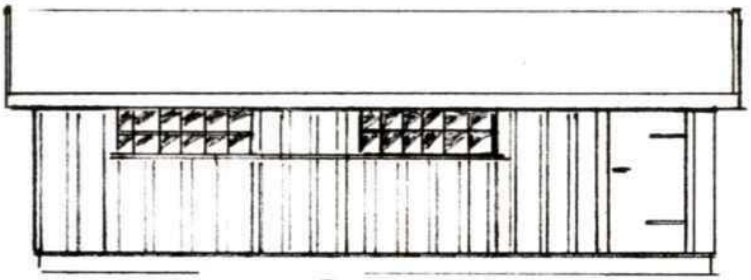
Tegning:	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
Plan - Verkstedbygg AS-BUILT **Liavegen 9** **2953 Beitostølen**	**Prosjektnr.**	**01.05.2026**	**Gnr/Bnr/Festenr**	**1:100**	**A22-104**
	Fase. **Status**	Revidert: **Rev**	Sign.	Godkjent	Rev. ID



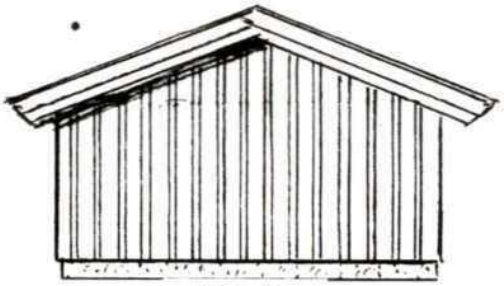
Nord



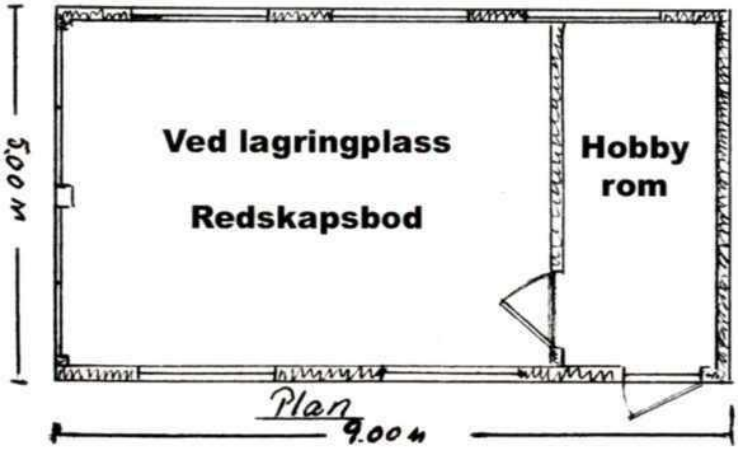
Vest

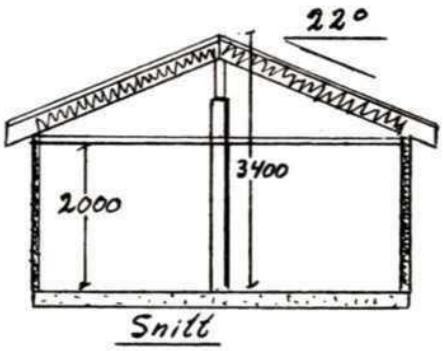


Sør



Øst



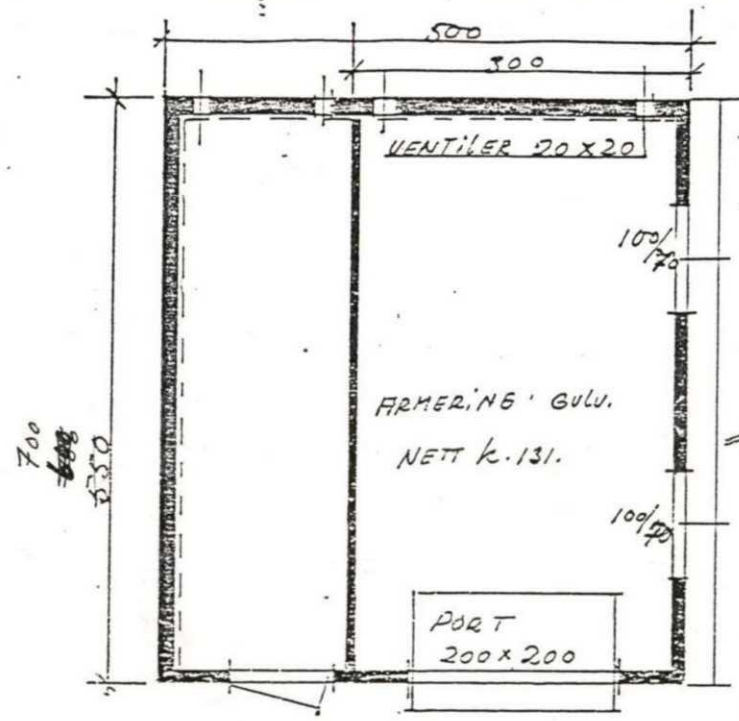


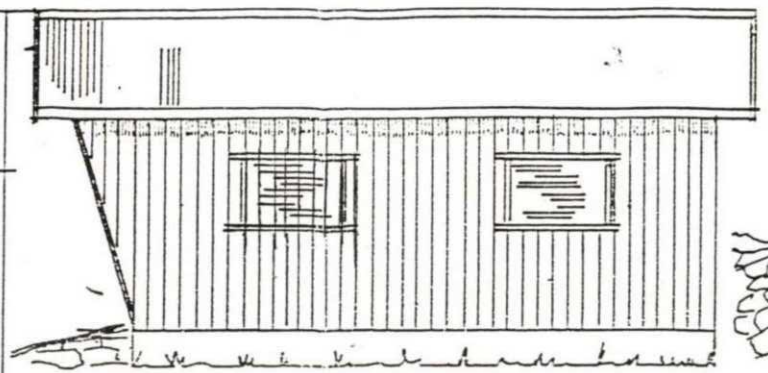
Thonny Støvland
Liaveien 9
2953 Beitostølen

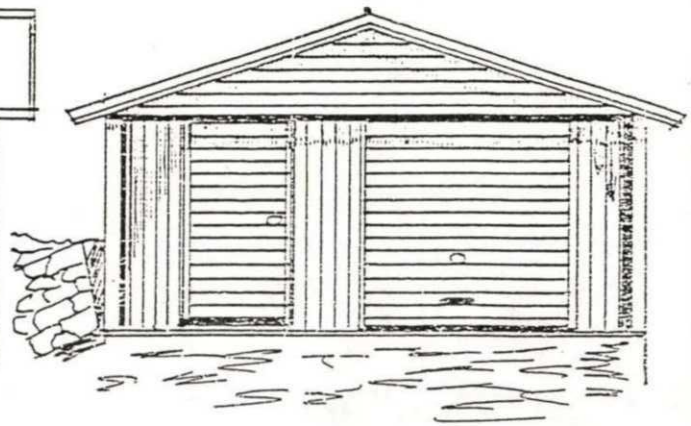
Tegnet av Knut Dale

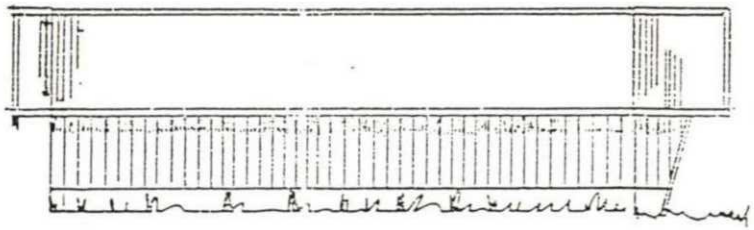
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling
og næring.
21/11-00 T. J. Lien

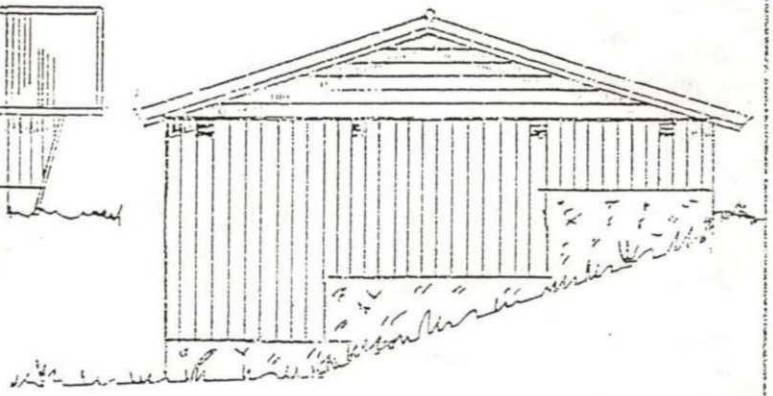

1315 m²
15% Utnyttelse
850
Stølslie
15,2m
2m
4/44
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Kontor for arealforvaltning, utvikling
og næring.
1,7m
10m
27/11-20
9,9m
10m
11,1m
8,2m
11+1m
6,1m
5,9m
845
4/44
4/35



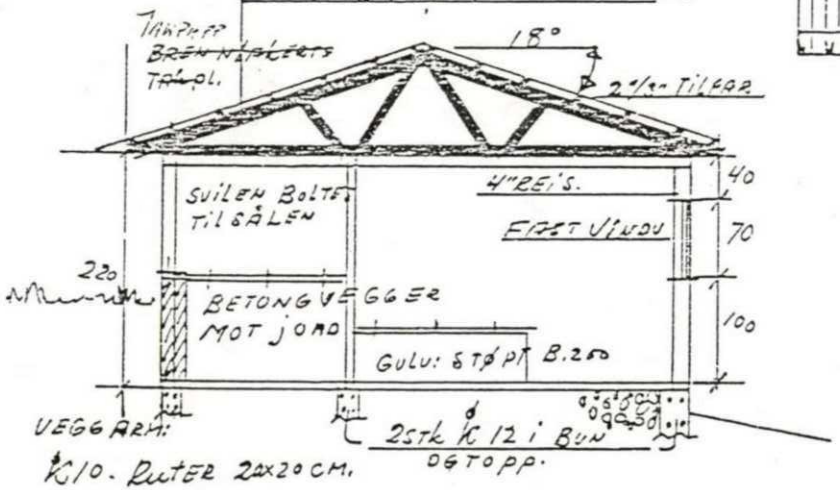






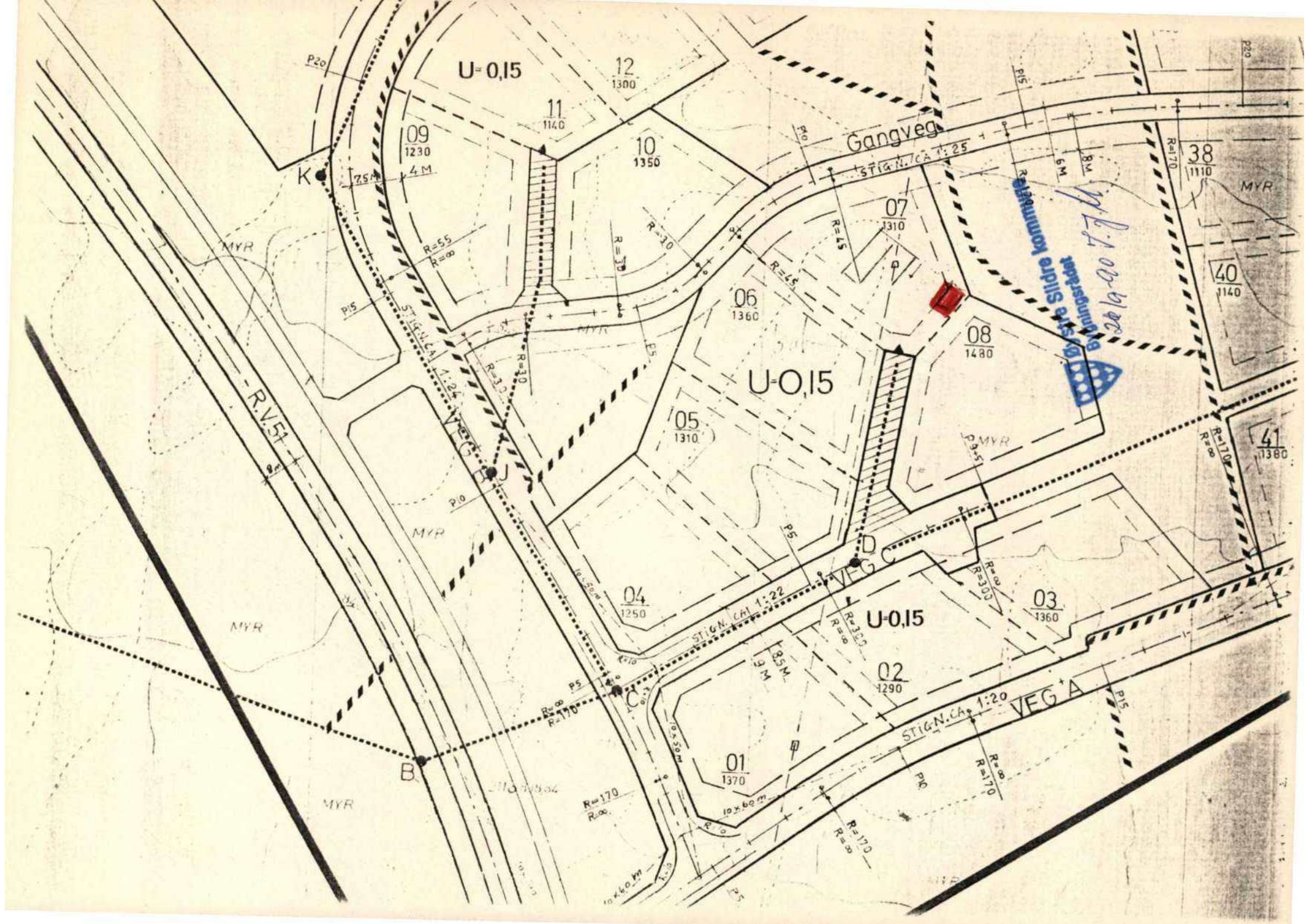


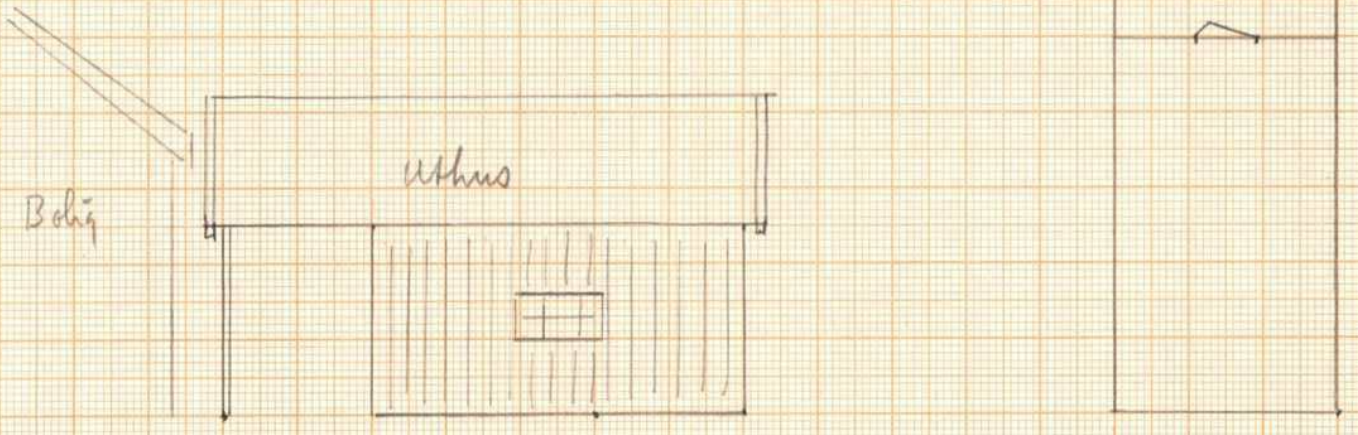
STANDARD 500. TAKSTOLER



VEGGARM:
K10. RUTER 20x20 CM.

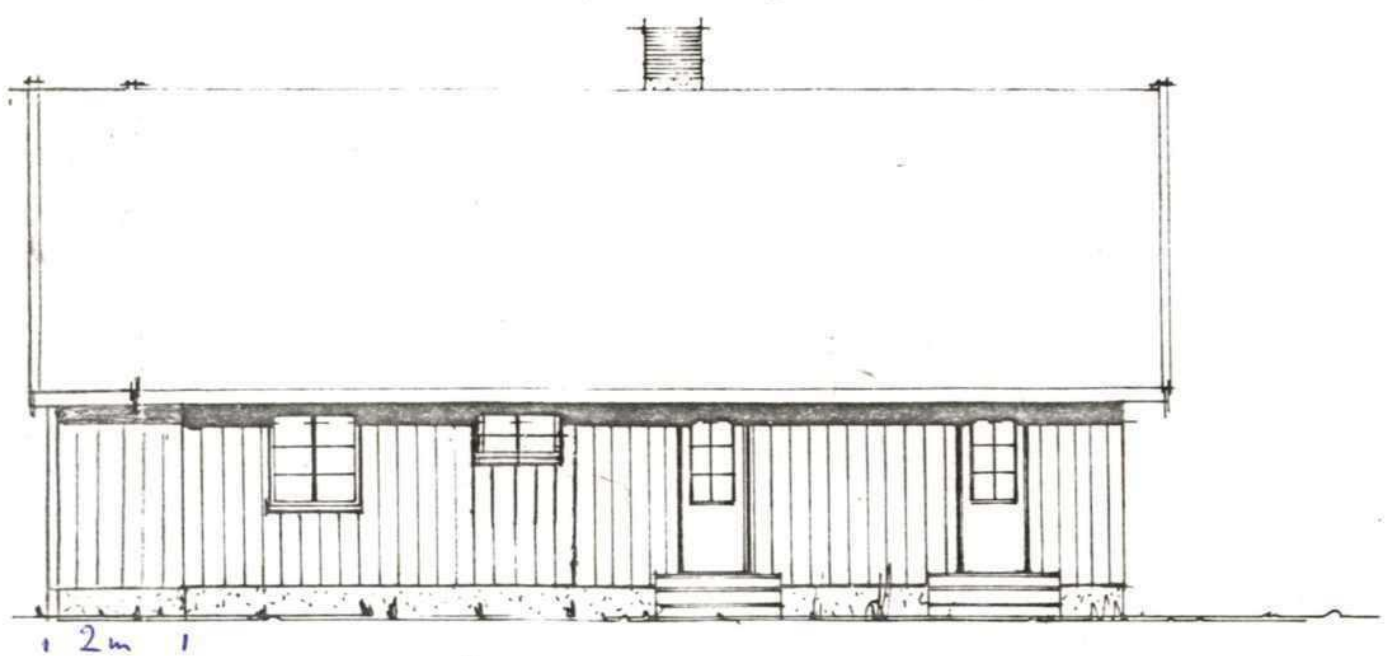
ØYER
Øystre Slidre kommune
Bygningsrådet
26/9-90 T. J. Lyon

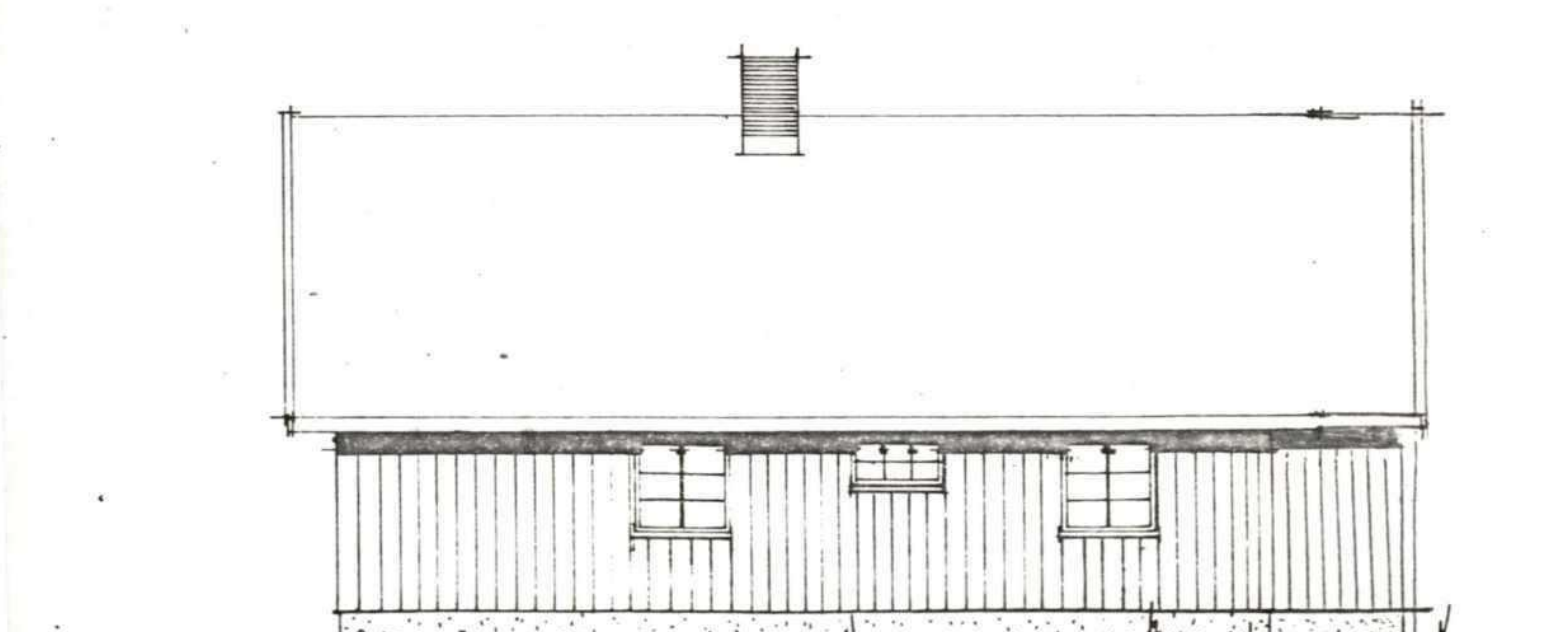

U=0,15
U=0,15
U=0,15
Gangveg
STIGN.CA 1:25
STIGN.CA 1:24
STIGN.CA 1:22
STIGN.CA 1:20
VEG A
VEG C
R.V.51
MYR
09 1230
10 1350
11 1140
12 1300
07 1310
06 1360
08 1480
05 1310
04 1250
03 1360
02 1290
01 1370
38 1110
40 1140
41 1380
K
B
C
D
J
Byggingssjefen
Gjøvik kommune



1 cm = 1 m

R.A. nr. 933. A4





BOLIG FOR FAM. JON KRISTI

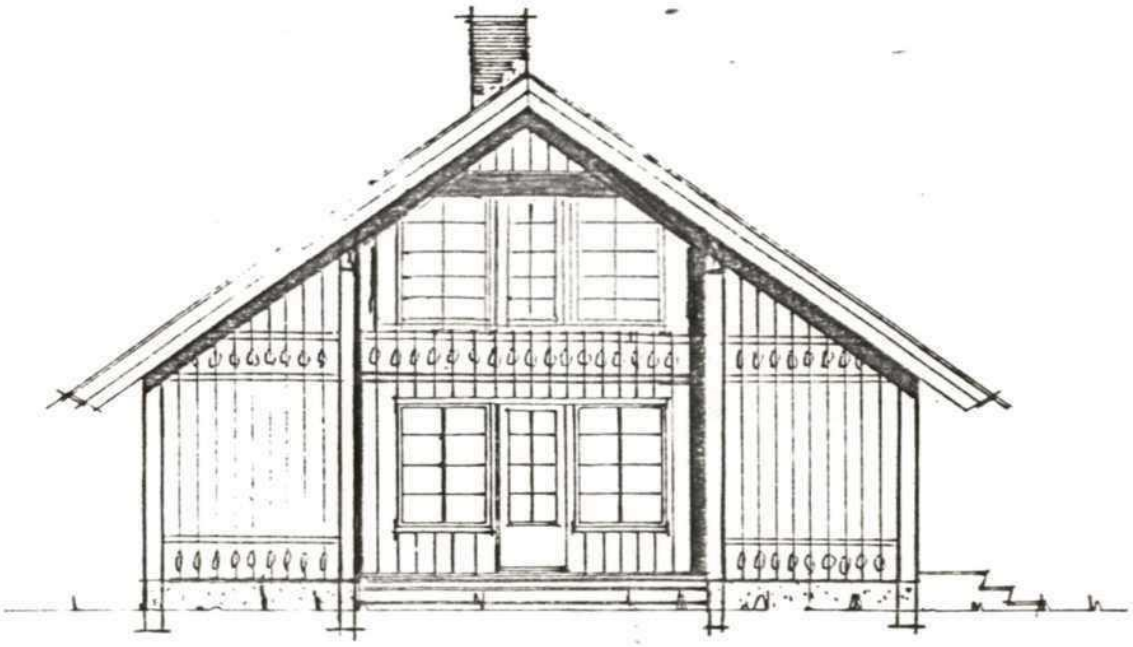
BEITOSTØLEN

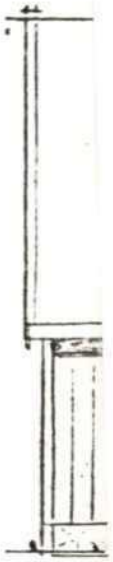
FASADER M. 1:

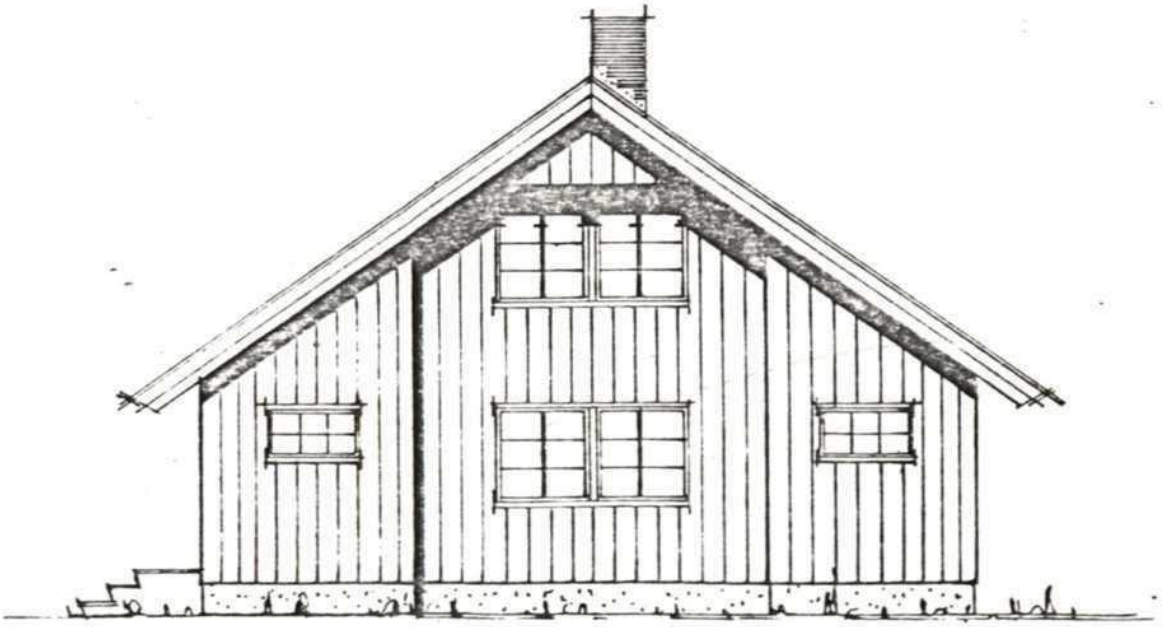
FAGERNES. 28.

[illegible] SUNDRE KOMMUNE
Bygningsrådet
15.05.81
M. O.R

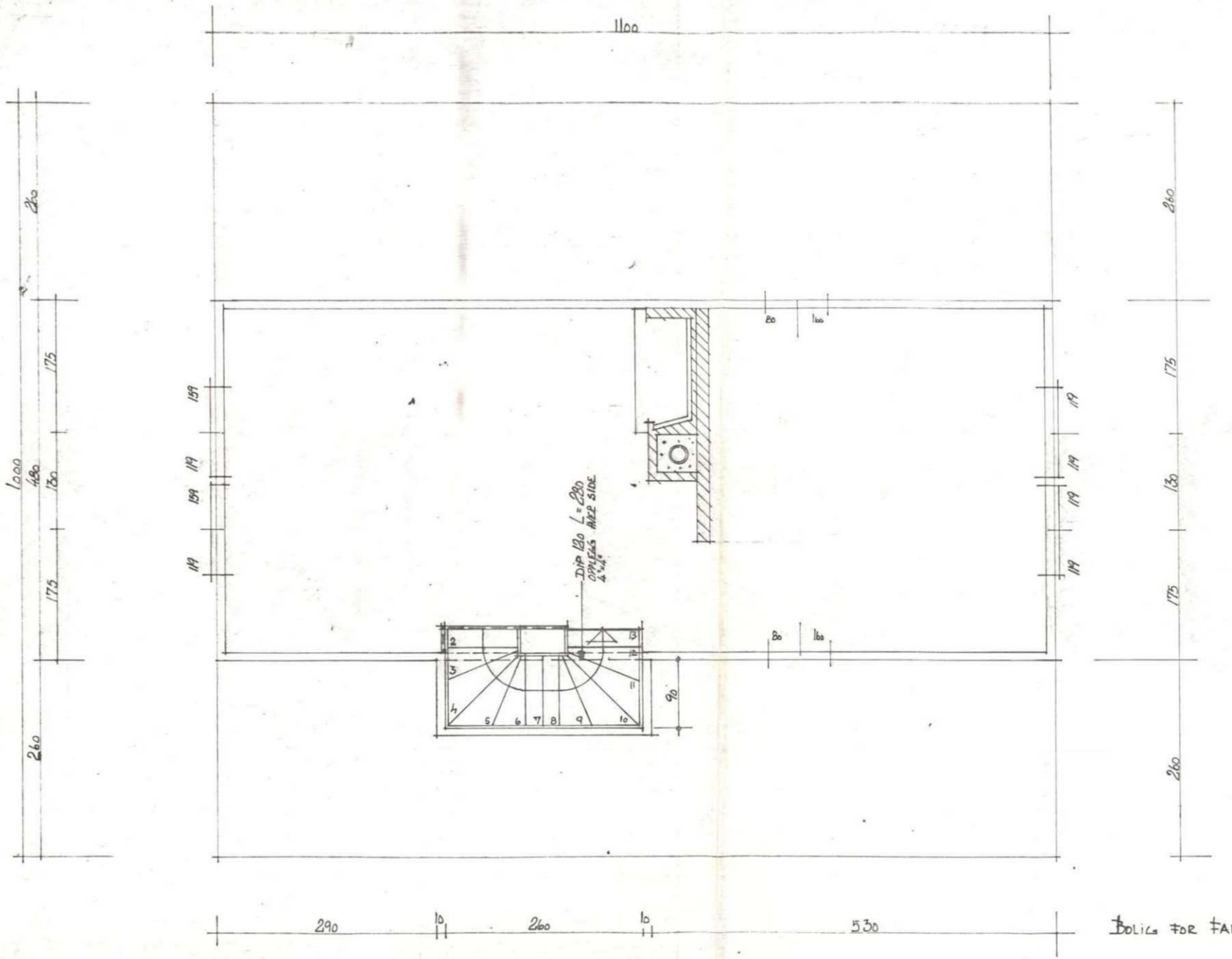
Fundamentering av bærestolper for takkransspring: Støpte pillarer på fjell
Bæring av tak ved de to midtre bærestolpene: 40 cm laminerte drageere







SUDRE KOMM...
Bygningsrådet
15.05.81
M.O.R

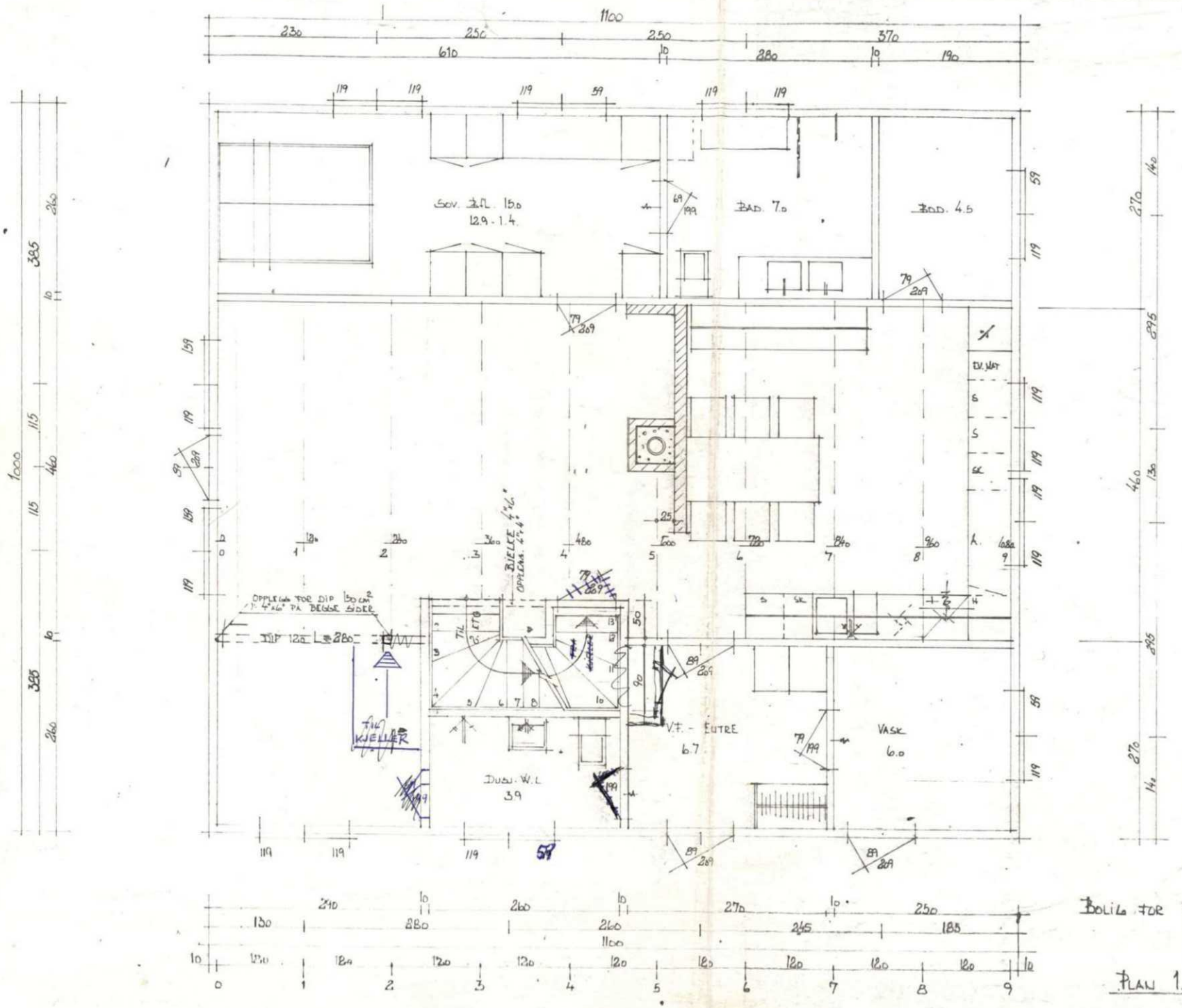


GODKJENT SOM BYGGETEGNING
Byggesaksavdelingen
15.05.81
M. O. R

BOLIG FOR FAM JON KRISTIANSEN
BEITOSTØLEN.

PLAN LOFTETG M=1:50

FAGERNES 11.09.82 EID

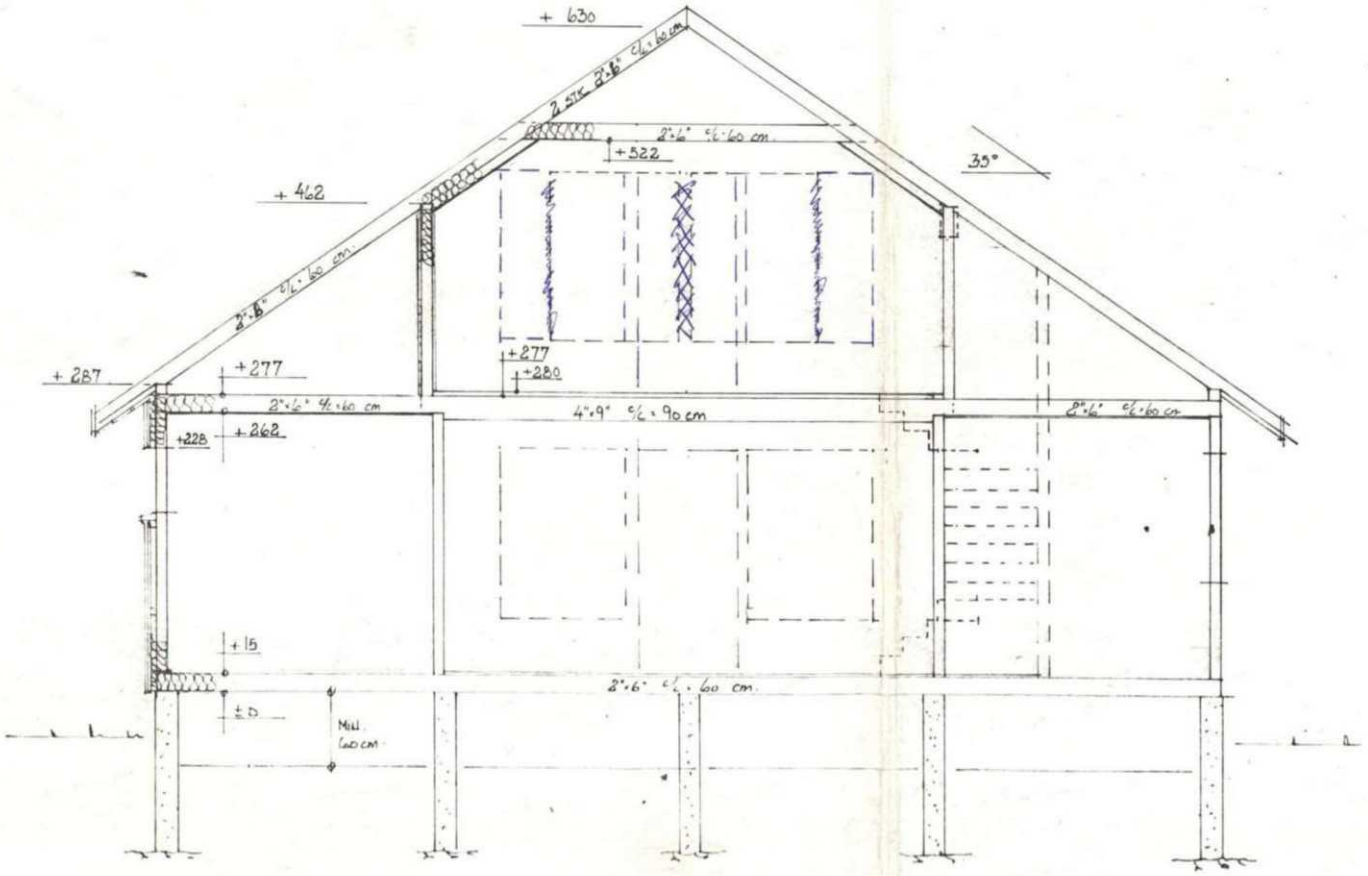


Bygningsrådet 15.05.81
M.O.R

BOLIG FOR FAM. JON KRISTIANSEN
BEITOSTØLEN.

PLAN 1. ETG M. 1:50

TEGNES. 11-08-80 B/D.



BESKRIVELSE

GOLV. : STUBBELOFT
FOR H. PAPP 600
2"×6" BJELKELAG c/c 60 cm
15 cm MIN. ULL
DAMPSPERRE
22 MM SPONPL. ELLER GOLVBORD

YTTERVEGGER: TØMMERMANSPANEL 7/8"
FOR H. PAPP 600
2" UTLEKTING
2"×4" BINDINGSVERK
5+10 cm MIN. ULL
DAMPSPERRE
12 MM PANEL ELLER PLATER

VEGG MOT KALDT LOFT
12 MM ASFALTIMP. PLATE
2"×4 BINDVERK
10 cm MIN. ULL
DAMPSPERRE
12 MM PANEL

HIMLING MOT KALDT LOFT
15 cm MINULL
2"×6" TAK BJELKER
DAMPSPERRE
12 MM PANEL ELLER PLATER

ETASJESKILLER
4"×9" BJELKELAG. c/c 90 cm
1 1/8" GOLVBORD

INNVENDIGE VEGGER
BINDVERK 1 1/2"×3" ELLER 2"×4"
MINULL 7.5 cm " 10 cm
PANEL EV. PLATER PÅ BEGGE SIDER

SIDSEL KOMA
Byggingsrådet
15.05.81
M O.R

BOLIG FOR FAM.
JON KRISTIANSEN
BEITOSTØLEN
SNITT M = 1:50

FAGERNES 28.7.80 Bi Dufseth

Utgår

BESKRIVELSE

GOLV. : STUBBELOFT
FOR H. PAPP 600
2"×6" BJELKELAG c/c 60 cm
15 cm MIN. ULL
DAMPSPERRE
22 MM SPONPL ELLER GOLVBORD

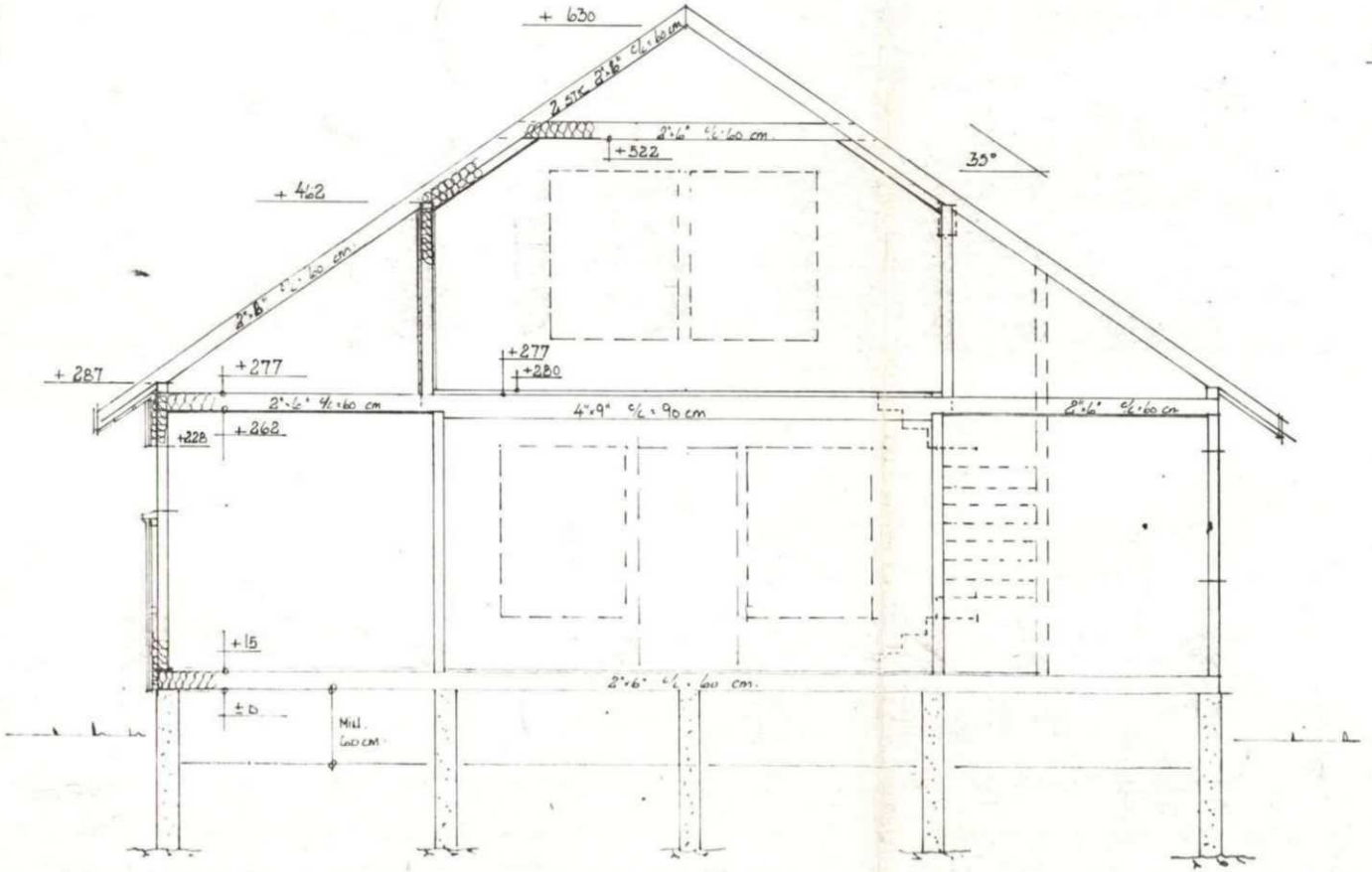
YTTERVEGGER: TØMMERMANSPANEL 7/8"
FOR H. PAPP 600
2" UTLEKTING
2"×4" BINDINGSVERK
5+10 cm MIN. ULL
DAMPSPERRE
12 MM PANEL ELLER PLATER

VEGG MOT KALDT LOFT
12 MM ASFALTIMP. PLATE
2"×4 BINDVERK
10 cm MIN. ULL
DAMPSPERRE
12 MM PANEL

HIMLING MOT KALDT LOFT
15 cm MINULL
2"×6" TAK BJELKER
DAMPSPERRE
12 MM PANEL ELLER PLATER

ETASJESKILLER
4"×9" BJELKELAG. c/c 90 cm
1 1/8" GOLVBORD.

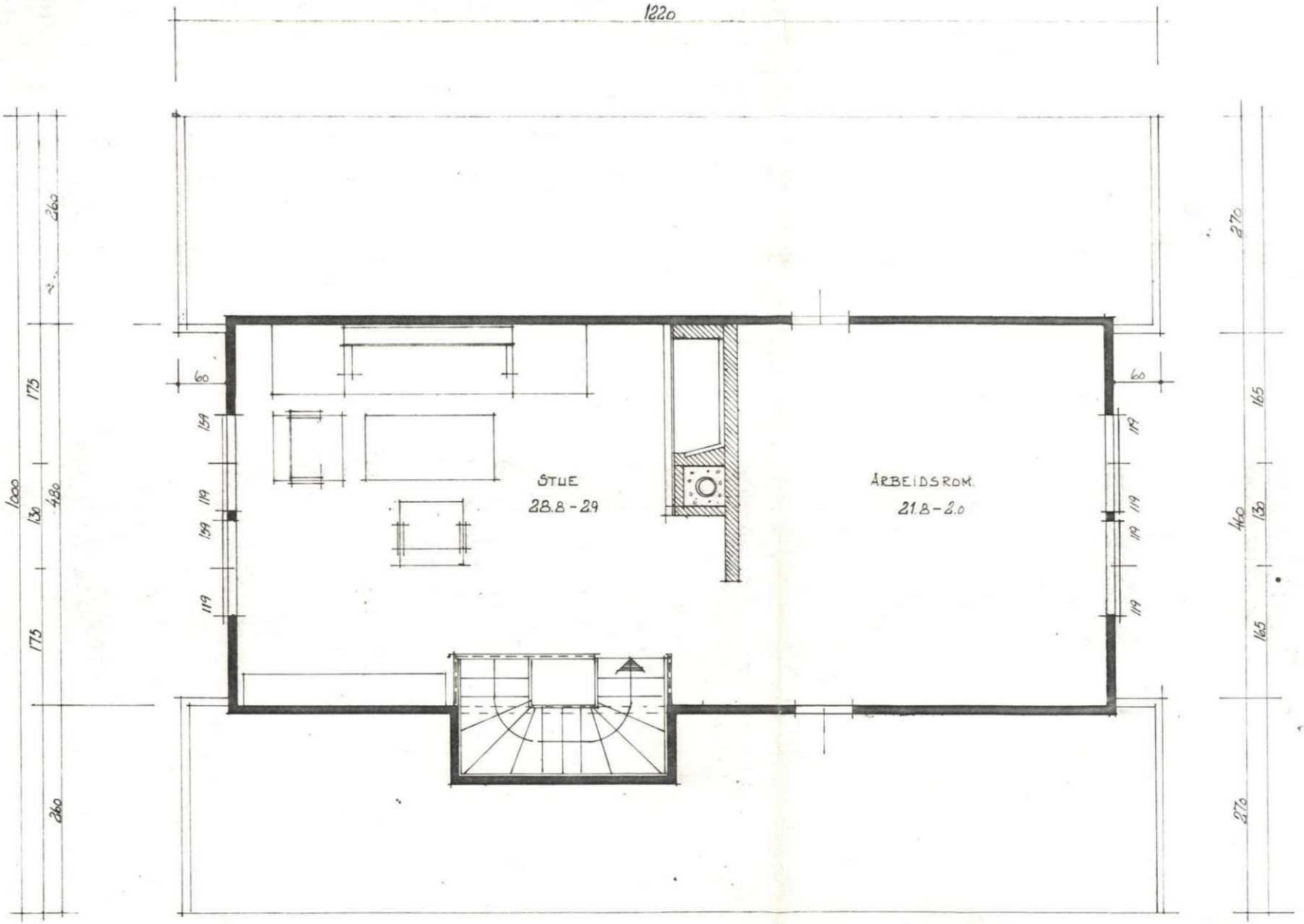
INNVENDIGE VEGGER
BINDVERK 1 1/2"×3" ELLER 2"×4"
MINULL 7.5 cm " 10 cm
PANEL EV. PLATER PÅ BEGGE SIDER



SVARER SIDRE KOMMUNE
Byggingsrådet
28.08.80
M. O. R

BOLIG FOR FAM.
JON KRISTIANSEN
BEITOSTØLEN
SNITT M = 1:50

FAGERNES 28.7.80 Bi Dahl



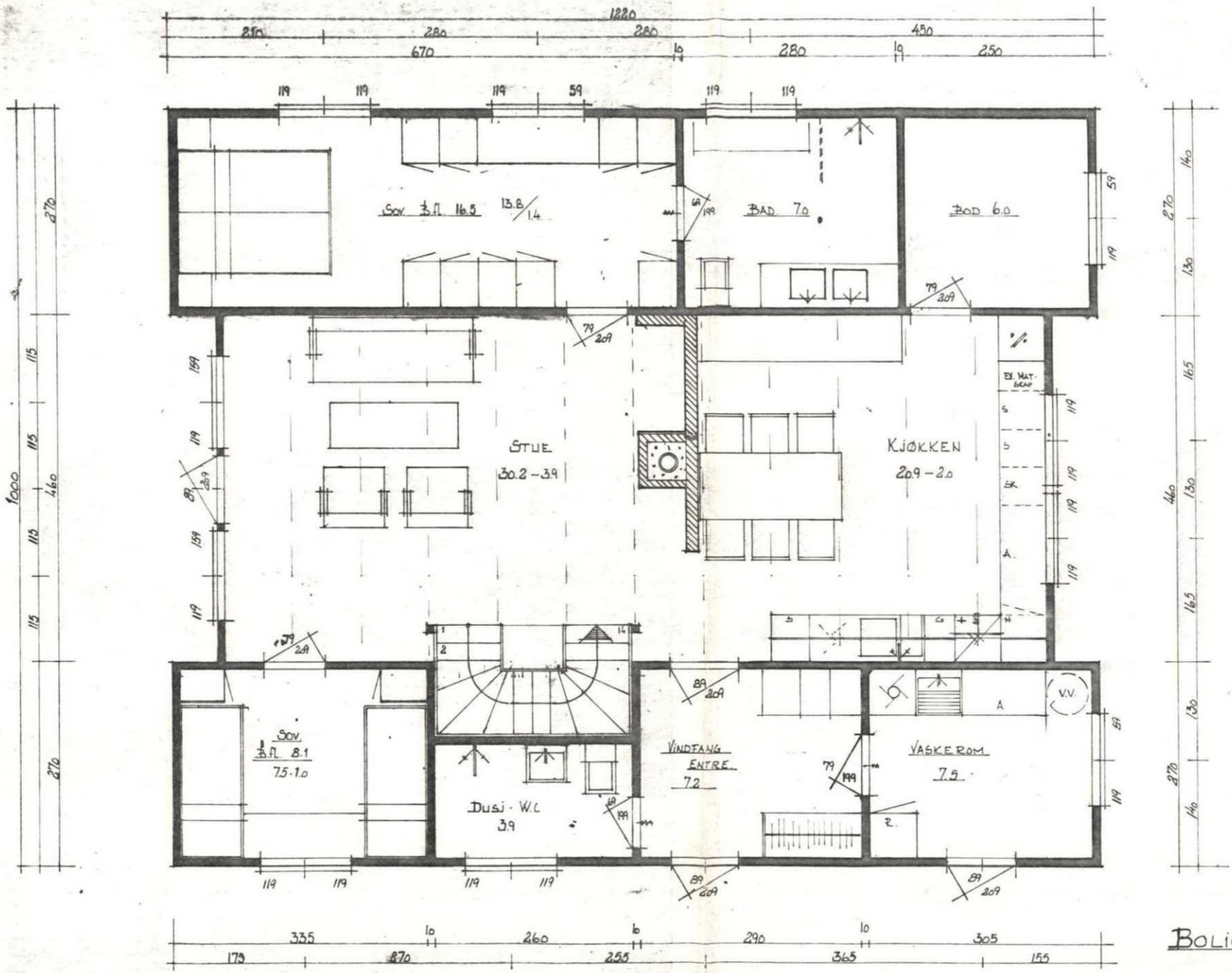
28.08.80
M. D. R

BOLIG FOR FAM
JON KRISTIANSEN

BEITOSTØLEN

PLAN 2. ETG M: 1:50

FAGERNES 28-7-80 Ø.D.



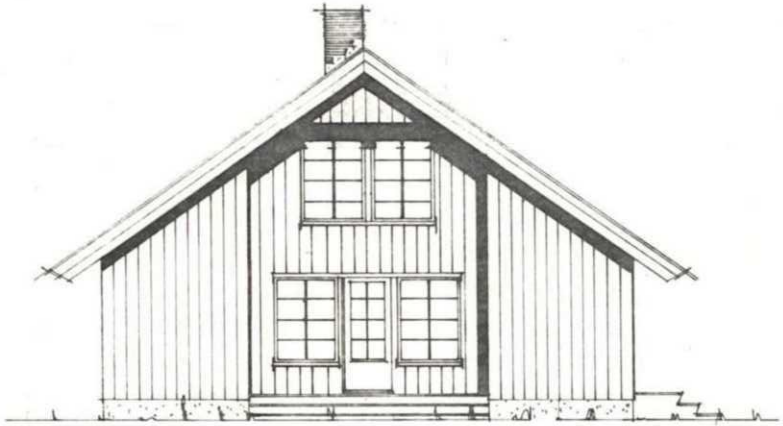
28.08.80
M. D. R

BOLIG FOR. FAM.
JON KRISTIANSEN

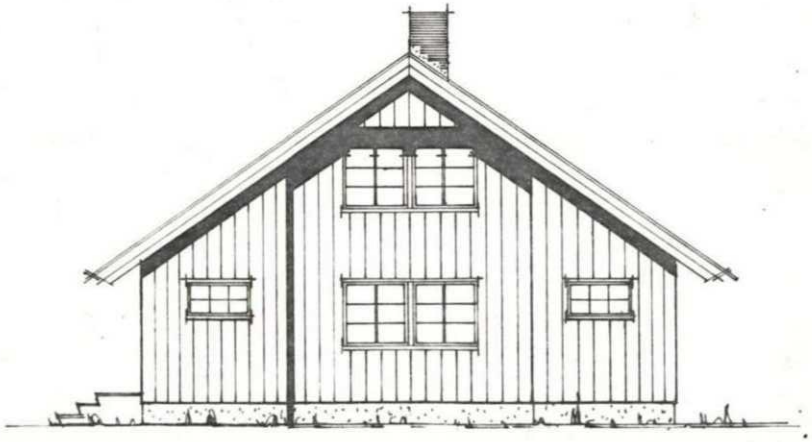
BEITOSTØLEN

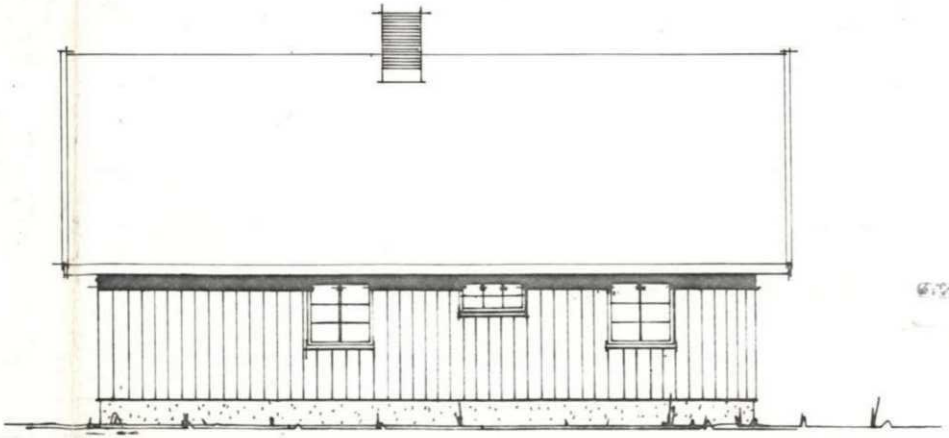
PLAN 1. ETG M. 1:50

~~FASENES~~. 28.7.80 Ki.D.









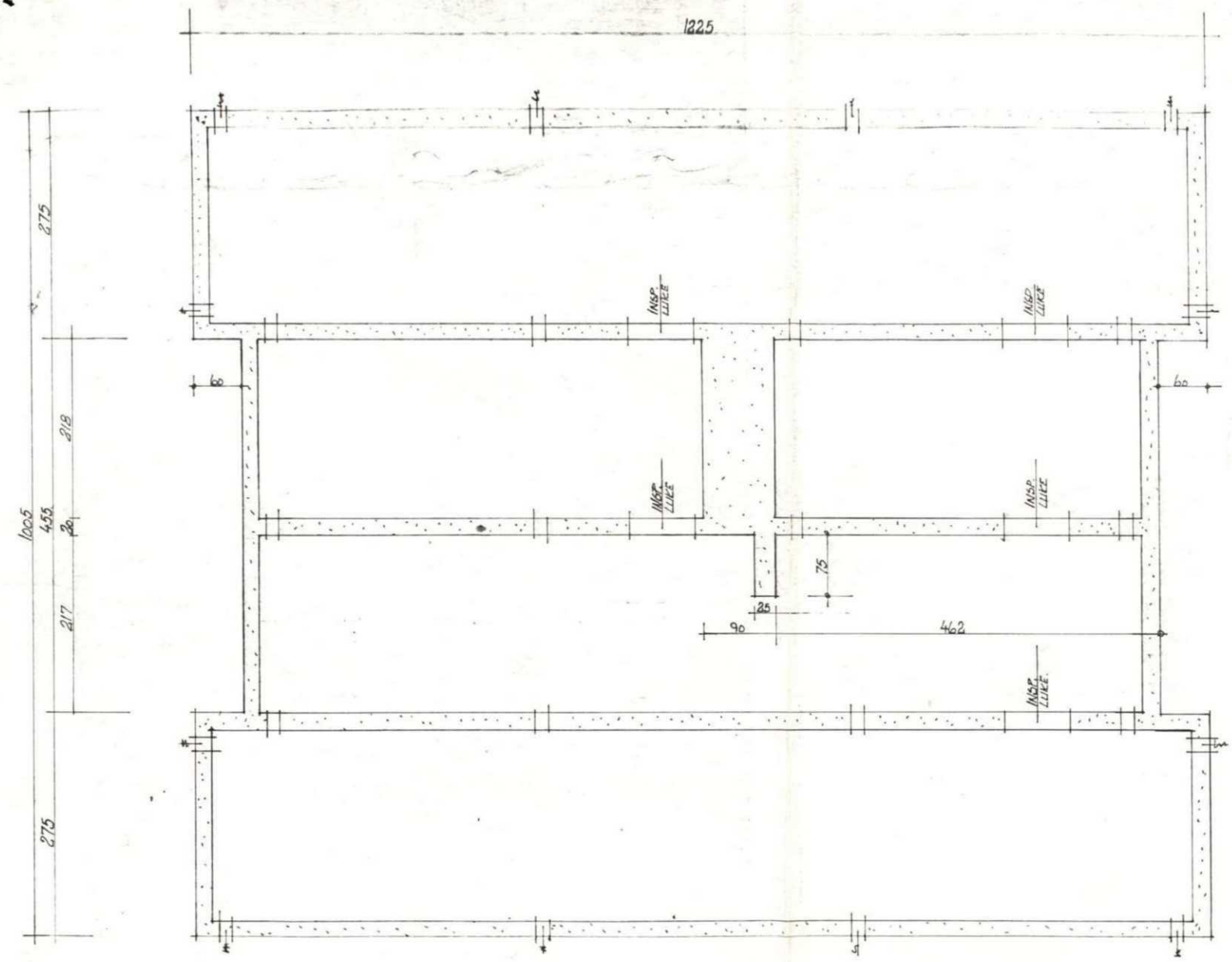
28.08.80
M.O.R

BOLIG FOR FAM. JON KRISTIANSEN

BEITOSTØLEN

FASADER M. 1:100

FAGERNES. 28.7.80 BJD



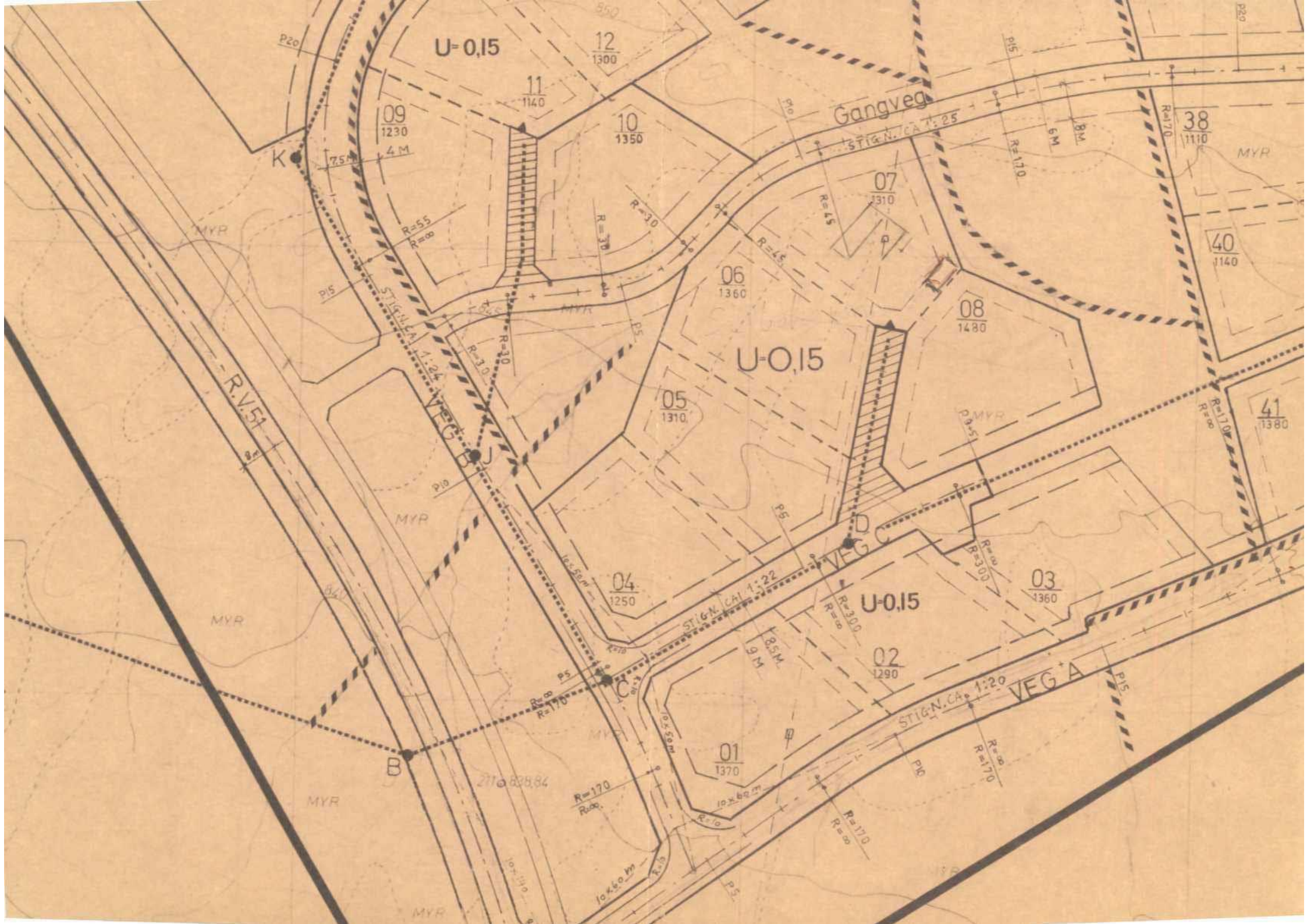
SØRØY SUDRE KOMMUNE
Byggingsrådet
28.08.80

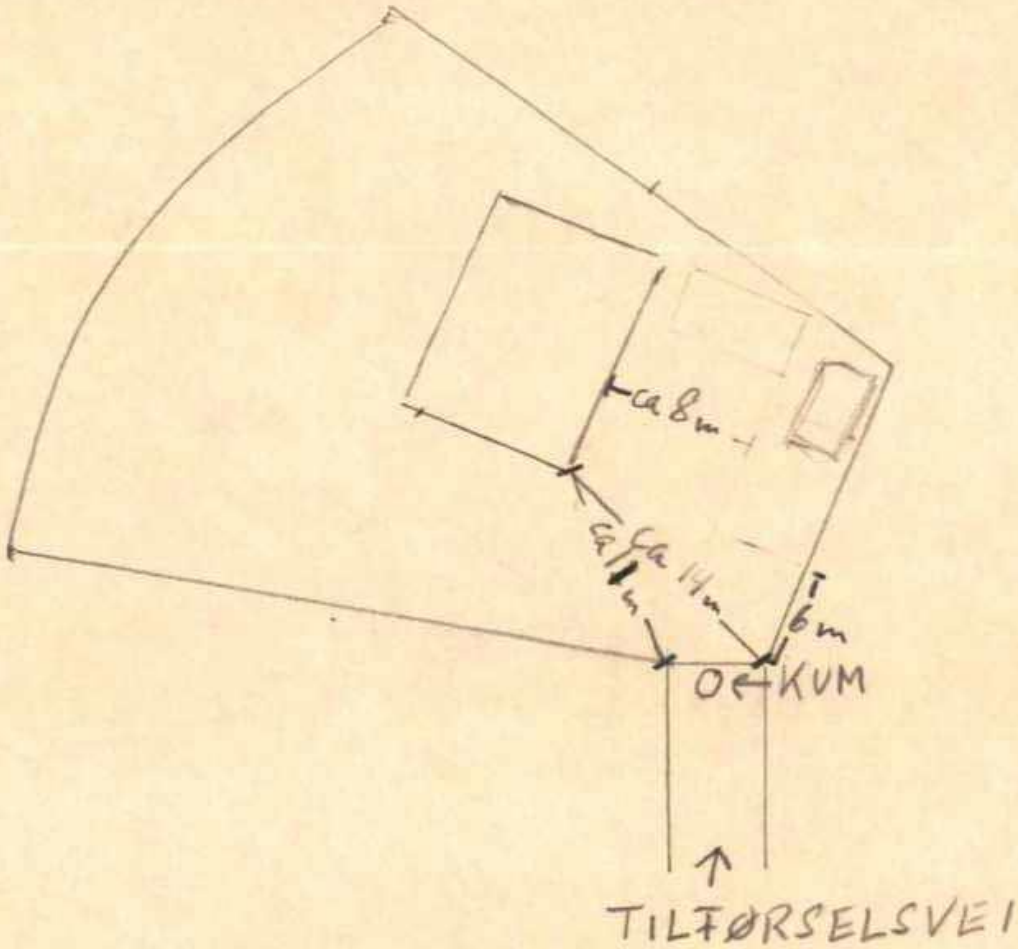
BOLIG FOR FAM
JON KRISTIANSEN

BEITOSTØLEN

GRUNNMURSPLAN M=1:50

TEGNET 28.7.80 E.D


U=0,15
12
1300
11
1140
09
1230
10
1350
Gangveg
STIGN. CA 1:25
38
1110
MYR
07
1310
40
1140
06
1360
08
1480
U-0,15
05
1310
41
1380
R.V.51
VEG B
STIGN. CA 1:24
VEG C
STIGN. CA 1:22
04
1250
U-0,15
03
1360
02
1290
VEG A
STIGN. CA 1:20
01
1370
K
J
D
C
B
A
MYR


ca 8m
ca 14m
6m
OPKUM
TILFØRSELSVEI

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 41	**Kommune:**	3453	Øystre Slidre
Adresse:				
Veiadresse:	Liavegen 9, gatenr 1022 2953 Beitostølen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 1	Beito Øystre Slidre
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	3100504 1732	Lidar Beitostølen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 7, Felt A 12	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.01.1981	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 314,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3453/4/41	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.01.1981	Avgiver	3453/4/30	-1 315,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3453/4/41	1 315,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 4: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Liavegen 9	Bolig	265,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	130,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	265,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	265,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1983
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	158223783			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		95,0		95,0			
H01	1	103,0		103,0			
H02		67,0		67,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	10.11.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.11.2000
Energikilde:		BRA annet:	43,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	43,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	11.06.2001
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	21843776			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			43,0	43,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	35,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	158223791			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt

H01	30,0	30,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	20,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.05.2017
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300626013			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0		20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



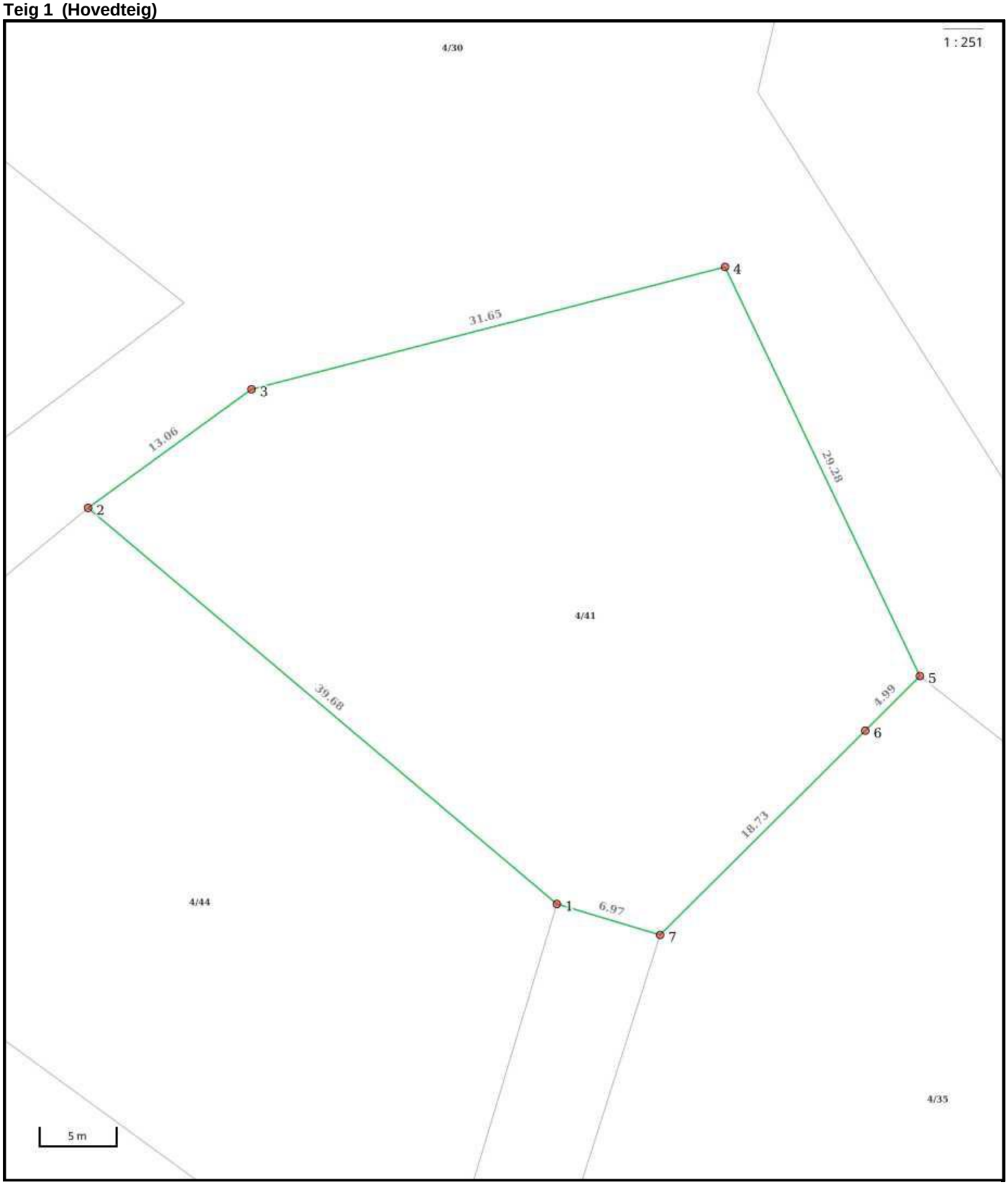
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 314,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 789 636,09	495 994,67	39,68m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 789 658,77	495 962,11	13,06m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 789 667,37	495 971,94	31,65m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 789 678,05	496 001,73	29,28m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 789 652,90	496 016,72	4,99m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 789 649,07	496 013,52	18,73m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 789 634,71	496 001,50	6,97m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

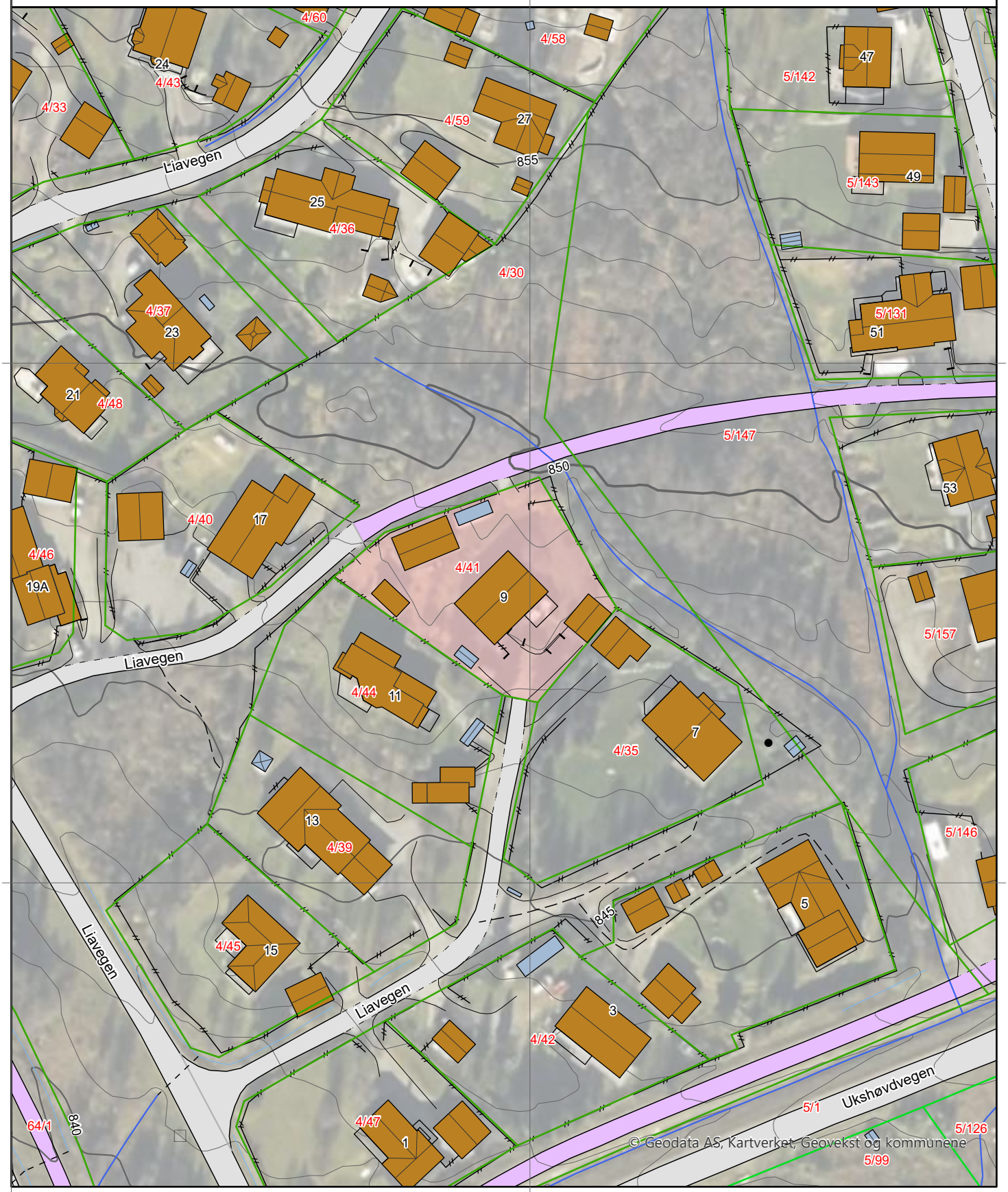
Kommune: 3453 Øystre Slidre
Eiendom: 3453/4/41/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3453 Øystre Slidre
Eiendom: 3453/4/41/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg

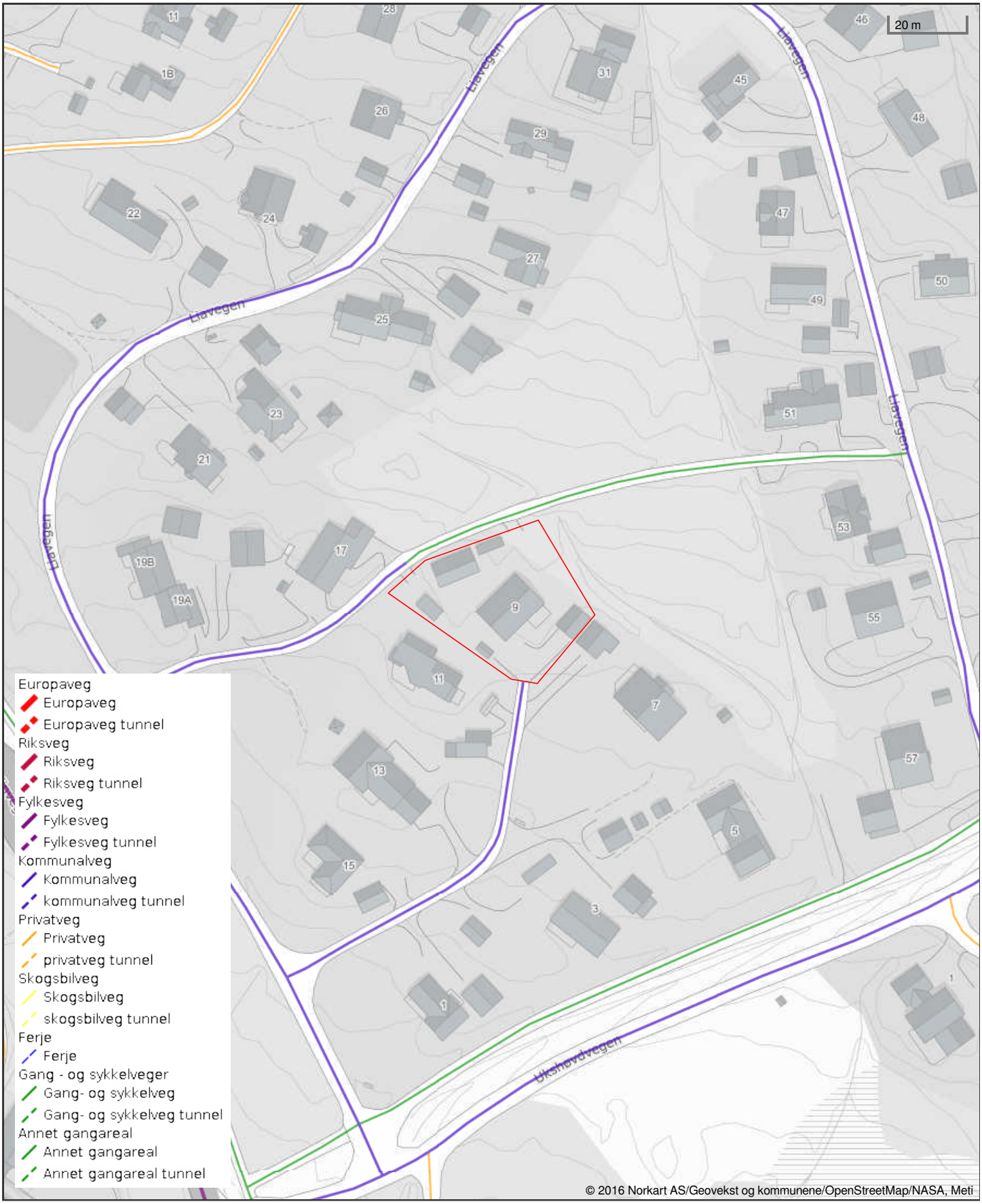

BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskriftsdato: 28.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 4/41//



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

Ledningskart

Eigedom: 4/41
Adresse: Liavegen 9
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vassledning	Overvassledning
Spillvassledning	Avløp felles
Kum	Hydrant
Sluk	

Kartet syner kommunale ledningstrasear (vatn og avløp) der dette eksistere. Private stikkledningar teiknast der desse er registrert, då ofte berre med ei orienterande plassering.



©Norkart 2026

Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. VA-ledningar kan vere teikna parallellforskyvde og mange private ledningar manglar i kartet. Skal det gravast i grunnen må du uansett hugse å sende inn gravemelding til kommunen. På gravemelding.no får du informasjon frå andre netteigarar (straum, telenett m.m.)

Utskriftsdato: 28.04.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liavegen 9, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
24268202	1775	31.12.2025	Stipulert forbruk	71

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liavegen 9, 2953 BEITOSTØLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	7 150,00 kr
Eiendomsskatt	4 300,00 kr
Feiing	686,00 kr
Renovasjon	4 046,00 kr
Vann	5 859,48 kr
Sum	**22 041,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn/feiing bustad og næring	0%	1 Stk	703.00	1/1	0 %	703,00 kr	175,75 kr
Forbruk vatn	25%	35.5 m3	36.00	1/1	0 %	1 273,38 kr	1 273,38 kr
Forbruk avløp	25%	35.5 m3	60.00	1/1	0 %	2 160,88 kr	2 160,88 kr
Renovasjon bustad	25%	1 Stk	4046.00	1/1	0 %	4 046,00 kr	1 011,50 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3696.00	1/1	0 %	3 696,00 kr	924,00 kr
Forbruk vatn	15%	35.5 m3	33.00	1/1	0 %	1 171,50 kr	1 171,50 kr
Akonto vatn	15%	71 m3	35.99	1/1	0 %	2 555,64 kr	638,92 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt akonto vatn	15%	-35.56 m3	33.00	1/1	0 %	-1 173,48 kr	-1 173,63 kr
Forbruk avløp	15%	35.5 m3	56.00	1/1	0 %	1 988,00 kr	1 988,00 kr
Akonto avløp	15%	71 m3	61.98	1/1	0 %	4 400,93 kr	1 100,23 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3370.01	1/1	0 %	3 370,01 kr	842,50 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-35.25 m3	56.00	1/1	0 %	-1 974,00 kr	-1 973,80 kr
Innbetalt akonto vatn	25%	-35.56 m3	36.00	1/1	0 %	-1 275,52 kr	-1 275,69 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-35.25 m3	60.00	1/1	0 %	-2 145,65 kr	-2 145,44 kr
Eigedomsskatt: Bustad	0%	1075200 Prom	4.00	1/1	0 %	4 301,00 kr	1 075,00 kr
					Sum	**23 097,69 kr**	**5 793,10 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.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	186365378	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	158223783	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Liavegen 9, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	6	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Eldre/Utgåtte Produsenter	Ulefoss Eldre Ildsted
2 etasje	Åpent ildsted	Murt peis	Åpen peis
Kjøkken	Åpent ildsted	Murt peis	Åpen peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
11.03.2024	Tilsyn	07.11.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Andre forhold	Bruksenhet

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

Informasjon for bruksenhetId 186365378

BruksenhetId	591533910	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300626013	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 591533910.

BruksenhetId	186365527	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	158223791	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186365527.

BruksenhetId	186336832	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	21843776	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186336832.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øystre Slidre kommune

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	41	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liavegen 9, 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

Plantyper uten treff

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

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%20Beitostolsomradet.pdf

Delarealer	**Delareal**	1 315 m^2
	KPHensynsonenavn	Bustad
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 315 m^2
	KPHensynsonenavn	VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201915
Navn	Stølslie I og II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/191/Foresegner%20vedtekne.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 302 m^2
	Formål Boliger
	Delareal 6 m^2
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 6 m^2
	Formål Kjørevei

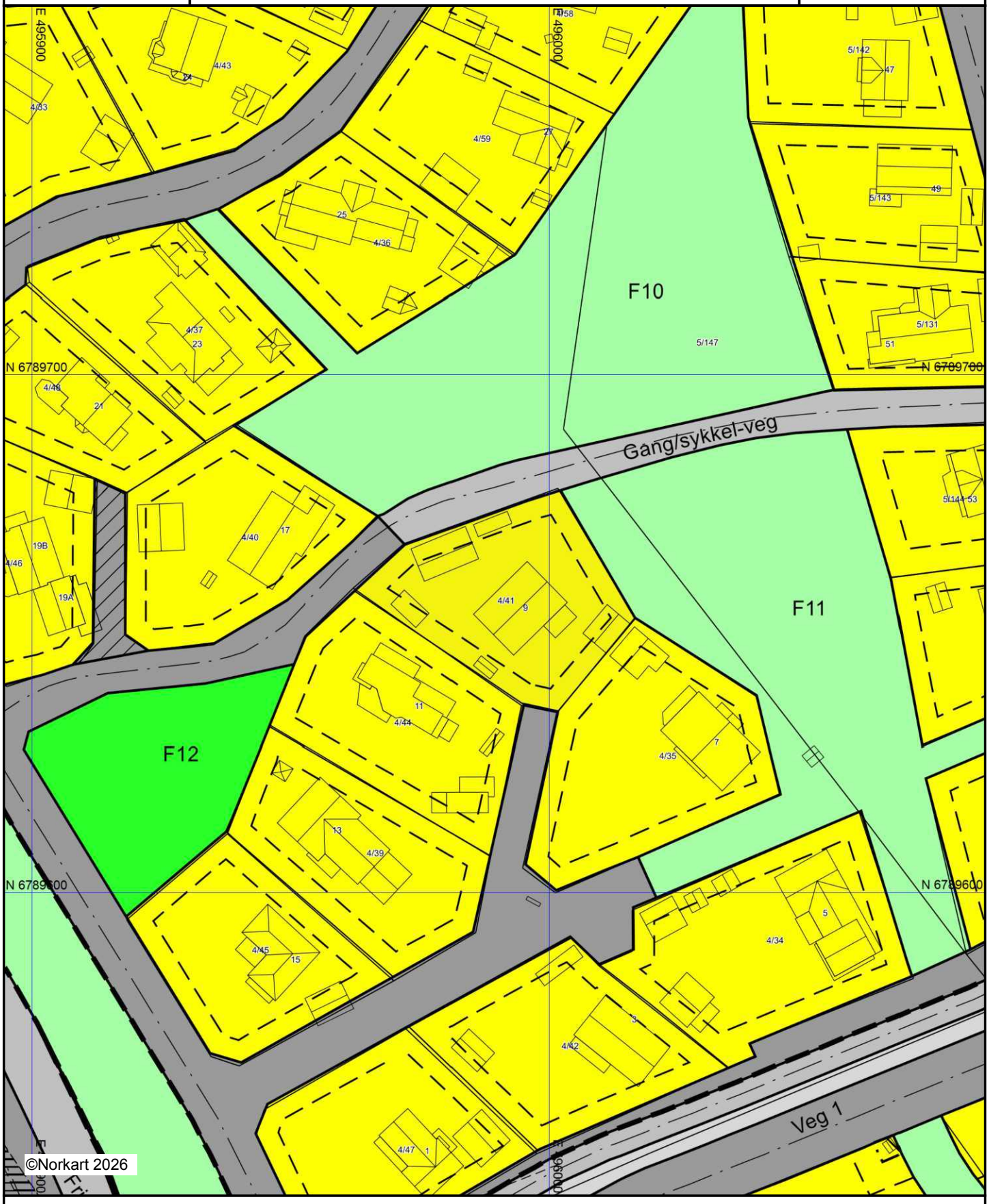
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 4/41
Adresse: Liavegen 9
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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 boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

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

- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec

- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Frisiktsone ved veg
- Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

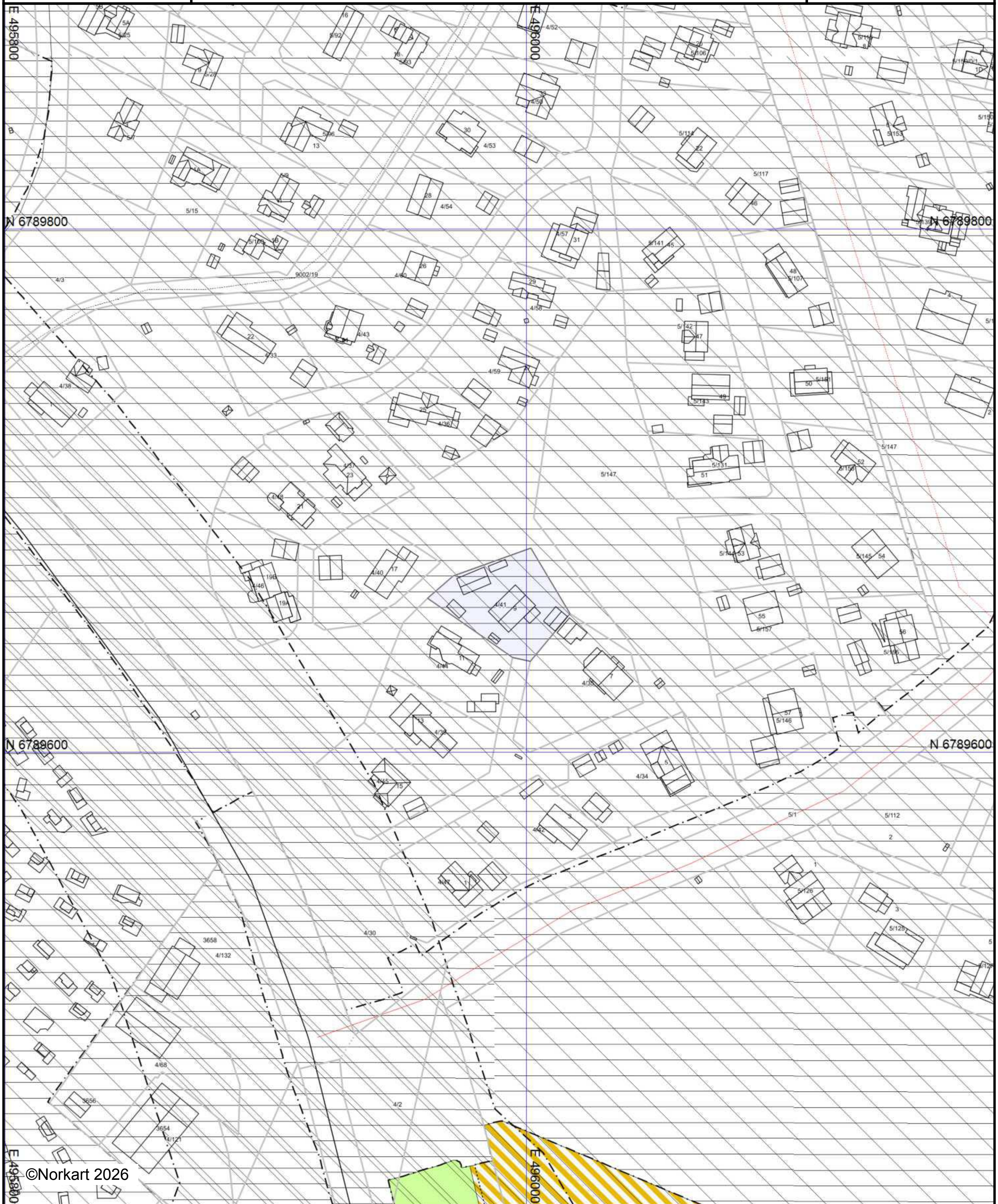
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 4/41
Adresse: Liavegen 9
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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-

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Infrastrukturgrense

Detaljeringgrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Samleveg - nytt

Samleveg - eksisterende

Adkomstveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - nytt

Gangveg - nytt

Turveg/turdrag - eksisterende

Turveg/turdrag - nytt

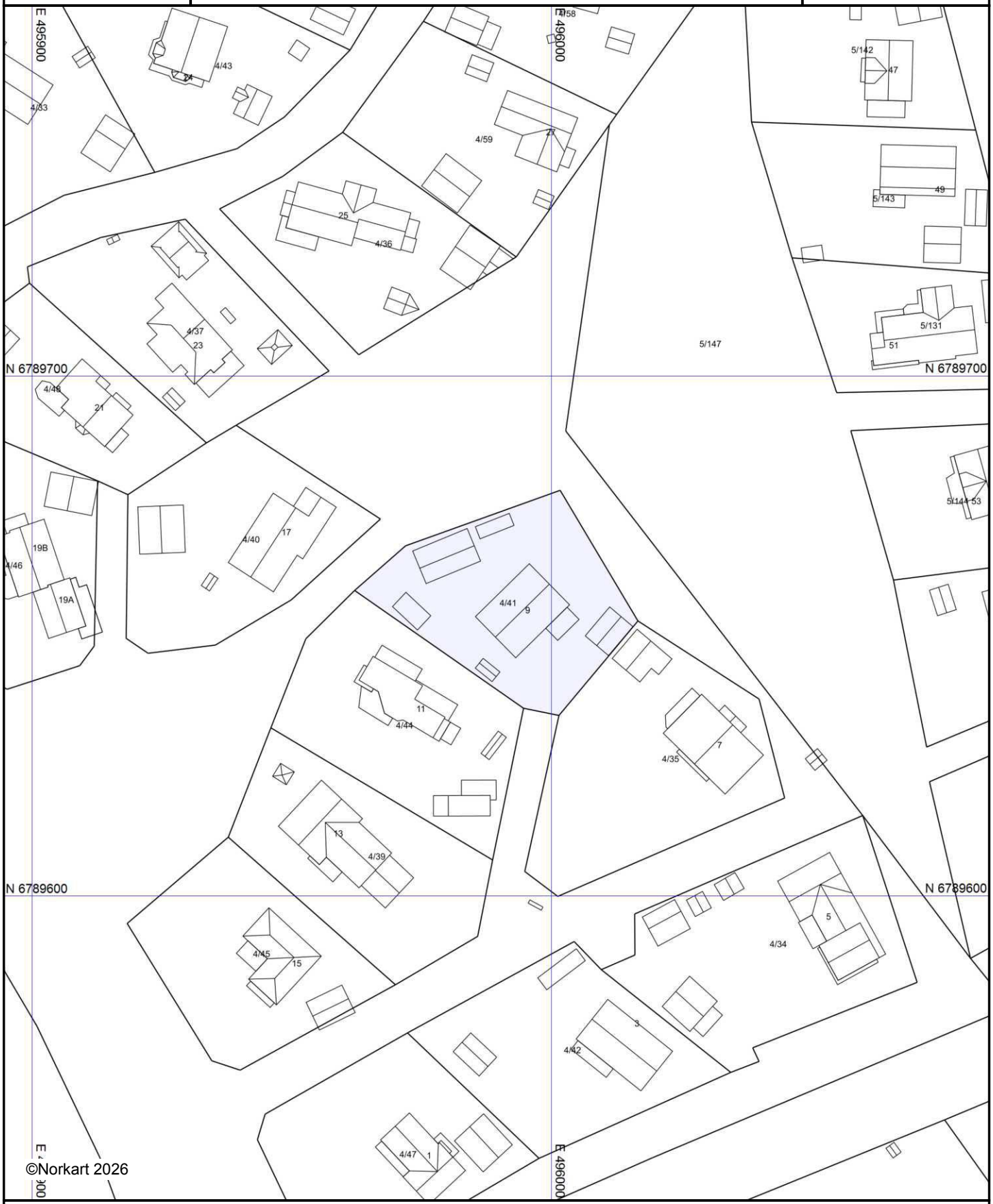
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 4/41
Adresse: Liavegen 9
Dato: 28.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Øystre Slidre kommune

Reguleringsplan for Stølslie I og II

planID B40

Planføresegner vedteke i formannskapet i sak 05/20 den 30.01.2020

Reguleringsformål:

PBL § 25.1 Byggjeområder
- Bustader

PBL § 25.3 Offentlege trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg
- Gang- og sykkelveg

PBL § 25.4 Friområder
- Leikeplass, park

PBL § 25.5 Fareområder
- Høgspentanlegg i luft
- Transformatorkiosk

PBL § 25.6 Spesialområder
- Frisiktsone

1. Byggjeområder for bustader:

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

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

3. Offentlege trafikkområder:

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

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

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

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

4. Friområder:

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

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

F7 (tidlegare F5 i planen B15) **og F12:**
Friområda F7 og F12 er leikeplassar

5. Fareområder:

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

Transformatorkiosk:
Arealet er avsett til oppføring av lokal transformatorkiosk for området.

6. Spesialområder:

Frisiktsone:

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

Områdeanalyse

Eiendom	3453 4/41		
Utskriftsdato	28.04.2026	**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.

7 Berørte datasett

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

92 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- 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 - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

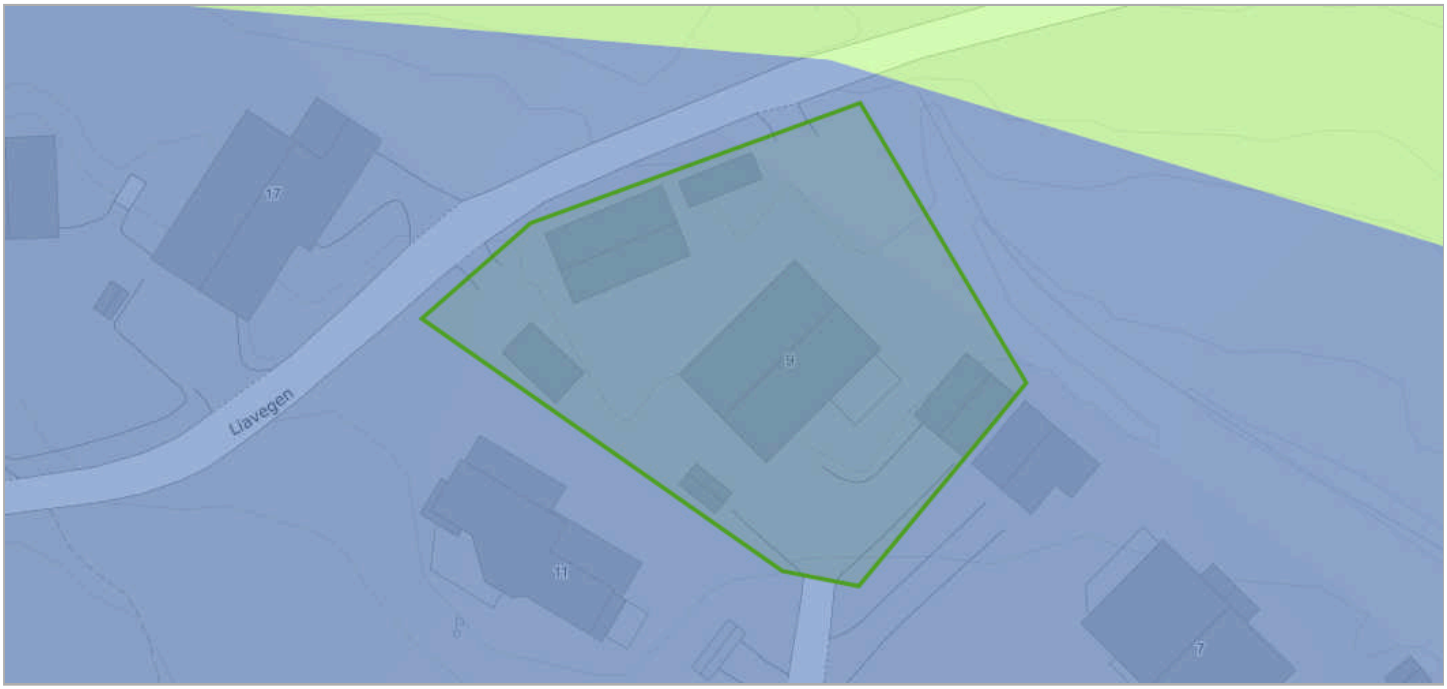
Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

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

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tykk morene
Torv og myr

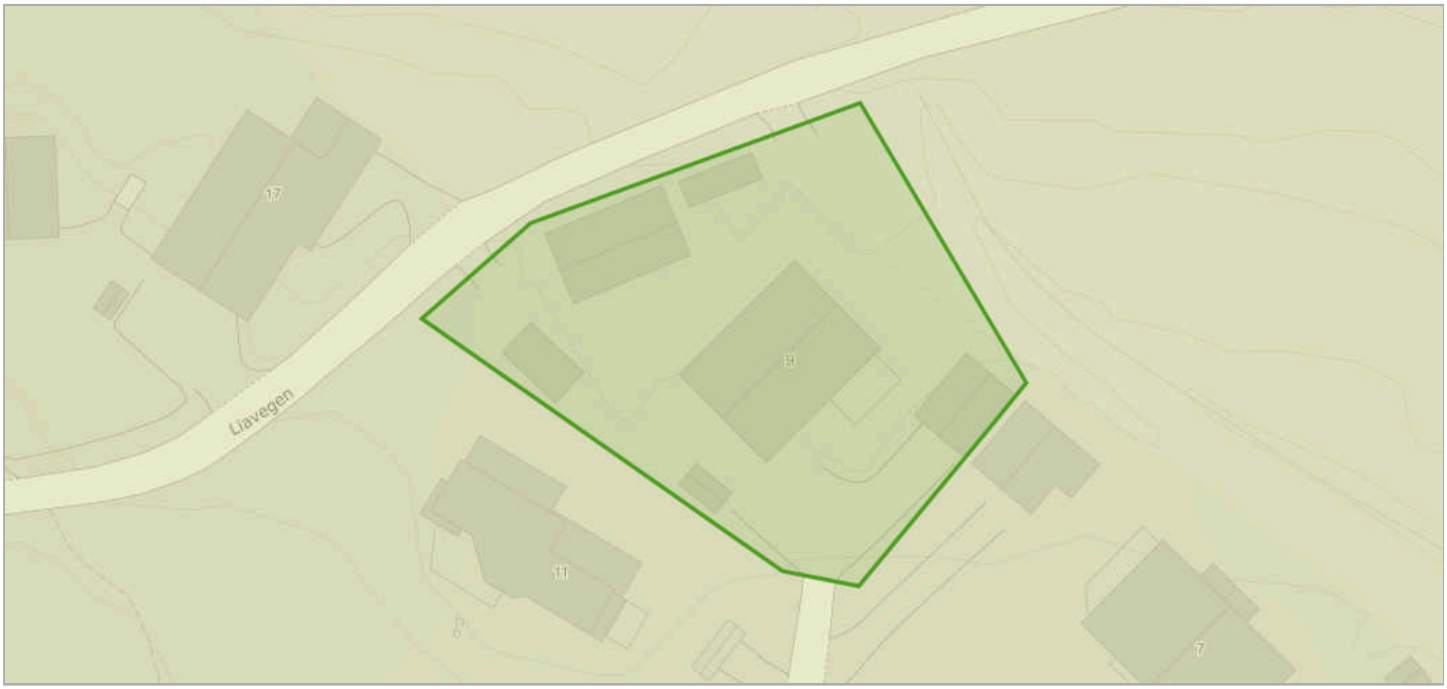
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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 infitrasjonsegenkaper 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.

Objekter

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

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	27.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

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

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.04.2026

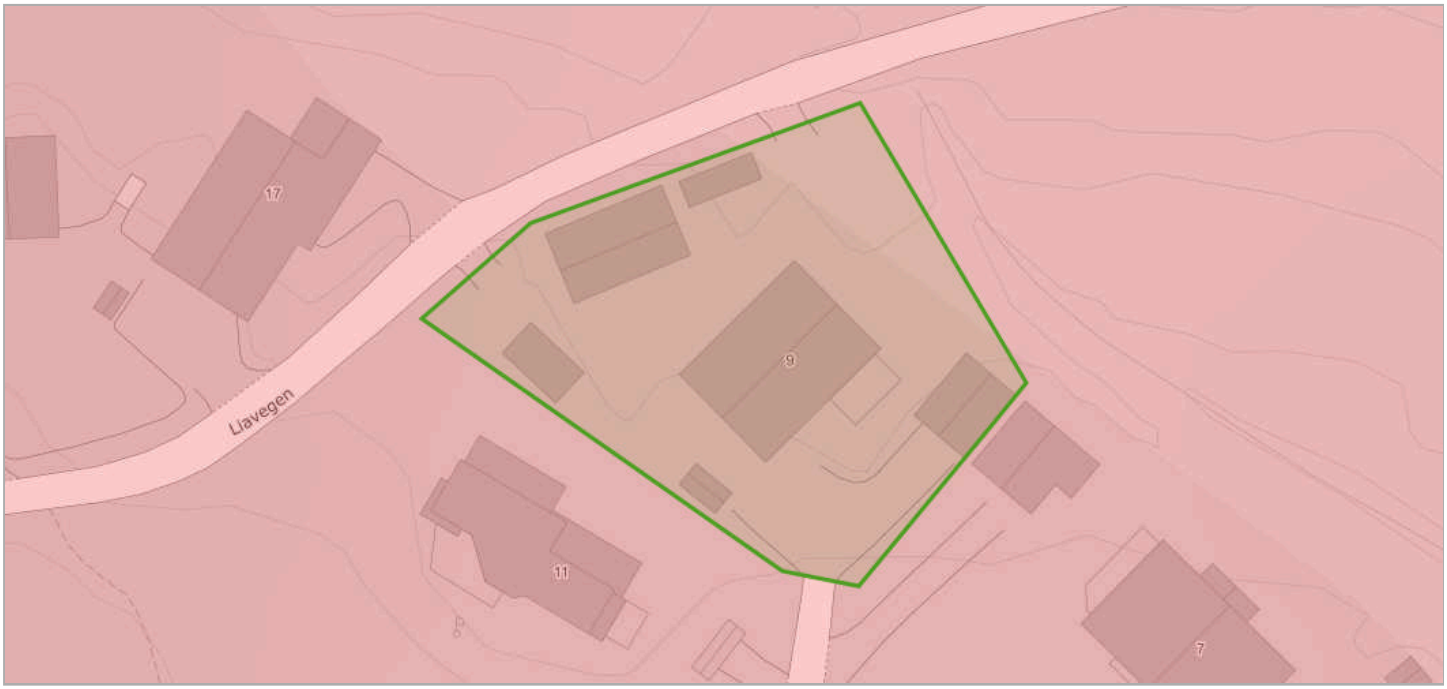


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	27.04.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

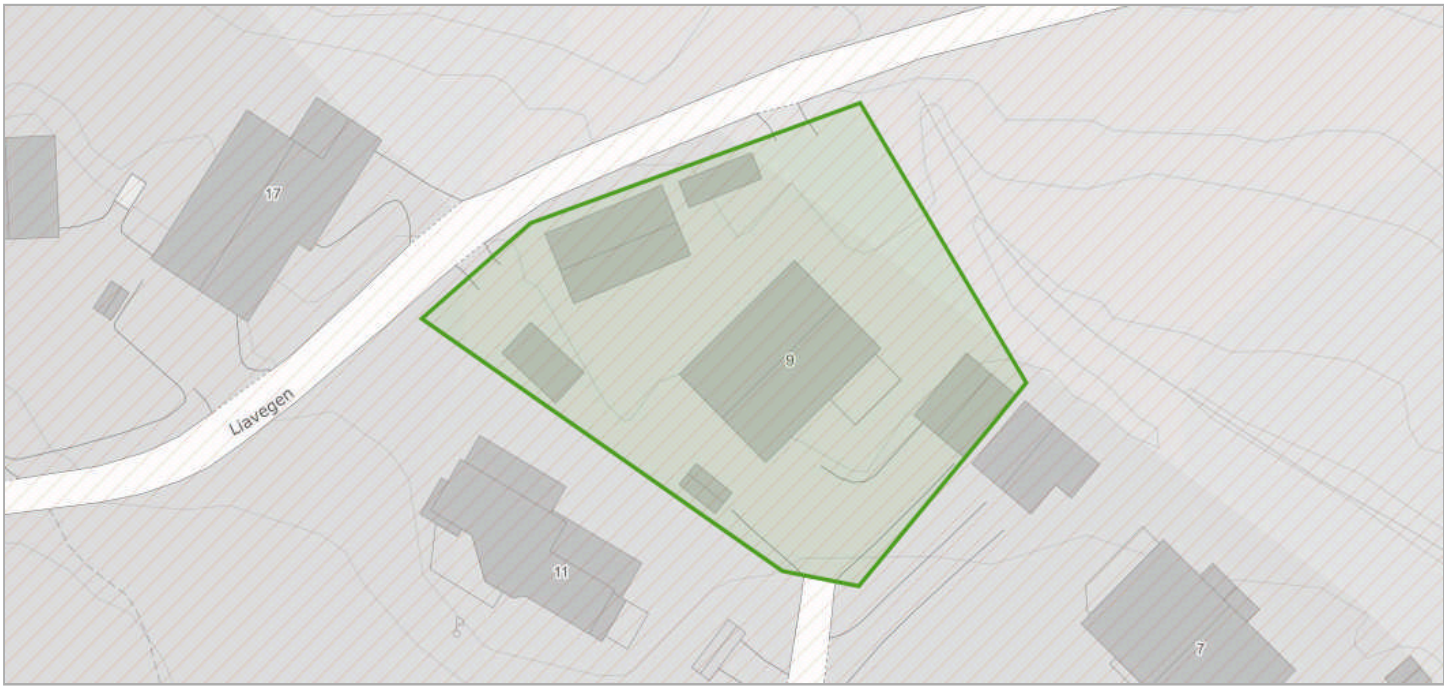
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1732	Beitostølen	363	1.064814759376254

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/344/21
Attesteringstidspunkt 2026-04-28 13:09

Dagbok nr. 344 1981. 23/1
Valdres sorenskriverembete

Dokumentavgift kr. 780

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Bjørkheim gnr. 4 bnr 41 Tomt 07/felt A 12, Beitostølen	Øystre Slidre

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Øystre Slidre kommune	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
John Kristiansen	18 02 47 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 45.480,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

1. Kjøpesummen er spesifisert slik:
   Refusjon for tomteteknisk arbeid kr. 35.000,-
   1310 m2 tomtegrunn á kr. 8,- " 10.480,-
   kr. 45.480,-

   Dersom endeleg oppmåling av tomta fører til endring av m2 tomtegrunn, vil kjøpesummen bli justert i samsvar med dette.
   Av kjøpesummen skal kr. 30.000,- betalast mot tinglyst skjøte, resten forfell til betaling innan 1. januar 1981. Utestående blir renterekna med 9% frå dato 4 mnd. etter tinglyst skjøte.
2. I tillegg til kjøpesummen skal det betalast tilkoplingsavgift for vatn med kr. 42,- pr. m2 pluss m.v.a. og tilkoplingsavgift for kloakk med kr. 42,- pluss m.v.a. pr. m2 netto leigeareal/brutto golvflate. Tilkoplingsavgifter forfell til betaling etter pkt. 7.3 i dei kommunale avgiftsføresegner.
   Gebyr for oppmåling, tinglysing m.v. skal betalast av kjøparen.

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

3. Bustaden på tomta skal vera oppført/teke i bruk innan 3 år frå tinglysingsdato.

4. Tomta er regulert til bustadføremål og kan ikkje byggjast ut eller nyttast i strid med dette føremål. Med bustadføremål meiner ein fast, heilårleg busetting.

   Ved sal, arv eller kva som helst annan form for eigedomsovergang, har den nye eigar plikt til å busette seg på eigedomen, eventuelt selje/leige bort eigedomen til ein som fyller disse vilkår.

   Eigedomsovergangen er først gyldig når kommunen har godkjent den nye eigaren. Kommunen kan berre nekte å godkjenne den nye eigaren dersom det er truleg at han ikkje vil busette seg på eigedomen.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Heggenes — Sted
20. januar 1981 — Dato

for Øystre Slidre kommune

Utstederens underskrift
ordførar

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:
Liavegen 9, 2953 Beitostølen
Gnr. 4, Bnr. 41, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
159260279

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Anders Lysholm

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 900 17 481

E-post: anders.lysholm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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** _____

Egenkaptitalen 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 salgsoppgave 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 budforhøyelser 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.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.
