PRIVATMEGLEREN
VALDRES

BJØDNABAKKVEGEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 11.06.2026

Energiattest

Grunnbokutskrift à jour pr.: 16.04.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema i forbindelse med boligsalgsforsikring

Informasjon om ferdigattest

Festekontrakt

Tegninger

Planstatus, gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

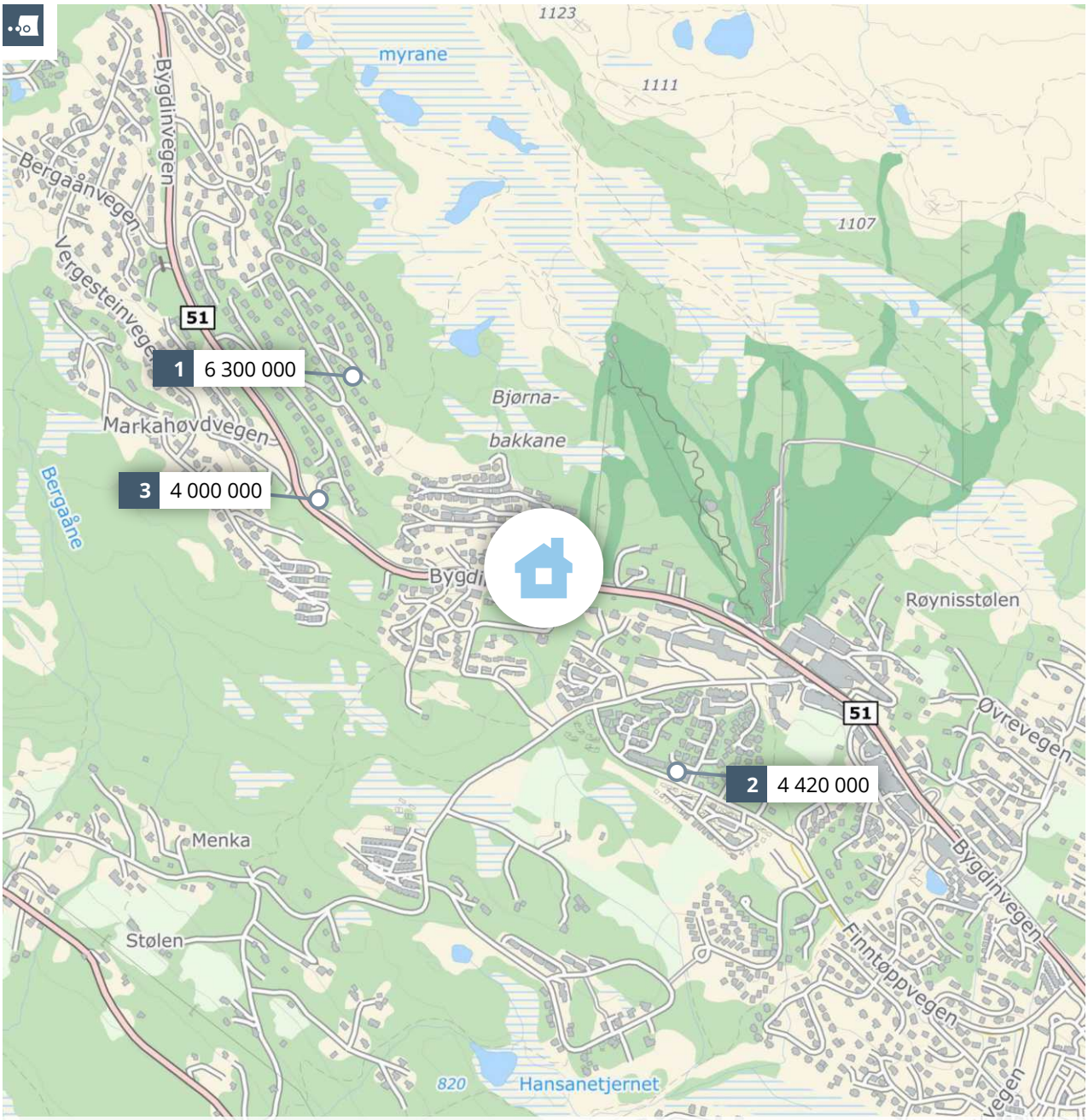
Grunnkart

Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyste servitutter for eiendommen

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØDNABAKKVEGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 08.07.2026

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: Marit Wangensten-Mo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjødnabakkvegen 1, 2953 BEITOSTØLEN

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1999

GNR 3 BNR 930 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	37 719
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	- m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rjupevegen 5				07.11.2024	6 950 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**43 750**
	144 m²	1997	996 m²	4 sov						
2	Furudammen 4				01.04.2026	4 290 000	**4 420 000**	0	4 420 000	**42 095**
	105 m²	1996	770 m²	3 sov						
3	Rabbevegen 19				17.03.2025	4 690 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**34 188**
	117 m²	1991	1 051 m²	4 sov						

Bjødnabakkvegen 1 har en svært attraktiv beliggenhet i populære Bjødnabakkadn på Beitostølen. Eiendommen byr på fantastisk utsikt, svært gode solforhold og en beliggenhet som kombinerer naturskjønne omgivelser med nærhet til alt Beitostølen har å tilby. Fra hytta er det gangavstand til sentrum med restauranter, butikker og et aktivt fritidstilbud. Alpinbakken ligger like ved eiendommen, noe som gjør det enkelt å spenne på deg skiene ved hyttedøren og gli rett til Carlheisen i skisenteret.

Hytta har byggeår 1999 og er bygget over to etasjer. Både 1.etasje og kjelleretasjen har egen inngang fra felles inngangsparti.

1.etasje
Inne i hyttas entré i 1.etasje møtes du med flislagt gulv med varmekabler som sørger for lun velkomst. Beiset panel på vegg og himlingen er raustet med synlige tømmeråser med malt trepanel under. Her er det plass til noe garderobemøblement for oppbevaring av tøy.

Fra entré er det adkomst til etasjens bad. Badet er fra byggeår og her finner man gulv og vegger belagt med fliser og trepanel i himlingen. Varmekabler i gulvet. Badet har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegg. Overskap i malt heltre og profilerte dører samt speil med tilhørende belysning. Det er elektrisk styrt vifte.

Videre inn i hytta kommer man til stue og kjøkken i åpen løsing. Her finnes også naturlig sone for spisestue. Her er det heltregulv, beiset trepanel på vegg og raustet himling med malt trepanel og synlige tømmeråser. Takhøyden gir god romfølelse, og lune fine farger setter stemningen i rommet. Godt med vindusflater som slipper inn lys og utsikt. I stuen er det også montert plassmurt peis med innsats forblendet med naturstein som gir lun og god varme i rommet.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning i heltre og malte profilerte fronter med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommets utforming gjør det enkelt å være sosial mens man tilbereder maten.

Etasjens to soverom har begge adkomst fra stuerommet. Hovedsoverommet er i dag møblert med dobbeltseng, og det andre

soverommet er i dag møblert med familiekøye. Plassbygde garderobeskap på begge soverom.

Fra stuen er det adkomst ut til overbygd terrasse. Her er det plass til noe utemøblering og herfra kan man nyte den friske fjelluften sammen med den vidunderlige utsikten.

Kjelleretasje
Fra gang i 1.etasje er det trapp ned til kjelleretasjen. Da kommer man inn i etasjens kjøkken. Kjøkkenet i underetasjen har kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Frittstående komfyr og kombiskap kjøl/frys. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjelleretasjen har gjennomgående flislagte gulv med varmekabler.

Kjelleretasjens bad har adkomst fra kjøkkenrommet. Badet er fra byggeår og her finner man flislagte gulv og vegger. Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegg. Speil med tilhørende belysning. Det er elektrisk styrt vifte. Fra bad har man adkomst til badstue. Et deilig sted å nyte tilværelsen etter en lang dag ute i naturen.

Videre kommer man inn i stuen. Her finner vi åpen plassmurt peis forblendet med naturstein og pusset utførelse. Vi gjør oppmerksom på at det i tilstandsrapporten er avvik på pipe/ildsted. Se Sammendrag av tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Fra stuen er det åpent inn til alkove med flere bruksmuligheter. På grunn av manglende rømningsvei tilfredstiller ikke rommet krav til rom for varig opphold.

Det er også to soverom i kjelleretasjen, begge med adkomst fra stuen. Det ene soverommet er i dag møblert med dobbeltseng, mens det andre soverommet er møblert med to køyesenger. Vi gjør oppmerksom på at for å tilfredsstille krav til adkomst ved rømning må monteres faste trinn eller inventar opp mot vinduene i soverommene.

Det er registrert tg3 og t2, tiltak og utbedringer må medregnes. Det henvises til avsnittet sammendrag av tilstandsrapport og selve tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Bjødnabakkvegen 1 er nå klar for nye eiere. Kanskje er dette din nye drømmeeiendom på Beitostølen? Sentral plassering, mange sengeplasser, innholdsrik hytte og nydelig utsikt gir et svært godt utgangspunkt for å nyte Beitostølen og omegn.

Velkommen til visning!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.08.2016	11.10.2016	22.11.2016	3 000 000	2 900 000	-	2 900 000	2
12.11.2015		12.11.2015	-	326 000	-	326 000	3
22.09.2015		22.09.2015	-	1 875 000	-	1 875 000	3
23.02.2010	03.05.2010		2 250 000	2 250 000	-	2 250 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .

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

Fritidsboliger til salgs i BEITO grunnkrets nå

27
fritidsboliger til salgs

4.3M
4 127 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Fritidsboliger solgt i BEITO grunnkrets siste 3 mnd

14
fritidsboliger solgt

5.4M
5.1M
4 854 000 Prisantydning i snitt
4 631 000 Salgspris i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av
234
dager

for 5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Bjødnabakkvegen 1, 2953 BEITOSTØLEN

ØYSTRE SLIDRE kommune

gnr. 3, bnr. 930

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11138-1890 **Eiendomsverdi ref nr:** DT1313

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hamre-Hagen **Vår ref:** 2026189

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

D

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

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

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Rapportansvarlig

Stian Hamre-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
valdres@takstmann.com
950 86 489

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.

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

Eiendommen ligger på Beitostølen ved Bjødnabakkadn i Øystre Slidre kommune. Beliggende fint til med gode solforhold og flott utsikt utover Beitostølen, dalføret, Gravfjellet, Javnberget, Slettefjell mm. Kort avstand/gangavstand til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter som butikker, kaféer, restauranter, alpinanlegg mm. Tomten ligger med kort avstand til ski in/out til alpinanlegget. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Fritidseiendommens bebyggelse er bestående av hytte.
Fritidsboligen har en god hyttestandard på overflater og utstyr.
Innlagt strøm, vann og avløp/kloakk.

Hytta er bygget over to etasjer, 1.etasje og kjeller med egen inngang. Byggeår er 1999 med hoved og bærekonstruksjoner fra byggeår. Generelt oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig ved oppføringstidspunktet, det er ikke bemerket vesentlige feil og mangler ihenhold til referanse nivå. Dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til isolasjon, inneklima, fuktsikring, etc.

Symptomer på svikt er beskrevet i rapporten, det er registrert flere avvik og forhold som krever tiltak. men generelt er disse basert på alder/slitasje med enkelte unntak.
For ytterliggere opplysninger vises det til beskrivelser i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Ukjent drenering, men det kan sees drensplast langs mur med knotteplast.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støpt dekke av betong i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller.

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

Saltakkonstruksjon med åser, limtre og sperrer. Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Montert takrenner med nedløp av sortlakket stål.

Koblede trevinduer med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme. Et vindu i treramme med 2-lags isolerglass. Utskjæringer med omramning rundt vinduer.

Ytterdører av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.
Utskjæringer med omramning rundt dører.

Overbygd inngangsparti på 1 kvm. Oppført i betong belagt med stein.
Overbygd terrasse på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med heltregulv. Fliser i vindfang, begge bad og kjeller.
Gulvbelegg i trappenedgang.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel. Raustet med tømmeråser i stue/kjøkken, vindfang og to soverom.

Elementpipe i lettklinker, innvendig pusset utførelse.
Montert plassmurt peis med innsats i stue/kjøkken, forblendet med naturstein og ubrennbar plate på gulv foran ildsted.
Kjellergang har åpen plassmurt peis forblendet med naturstein og pusset utførelse.

Rom under terreng med kjeller bestående av kjøkken, bad, badstue, gang med peis, alkove og to soverom.
Gulv er belagt med fliser, vegger og himling er kledd med trepanel.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Fritidsboligen har lakkert tretrapp, filt i trinn og montert rekkverk.

Innvendig har fritidsboligen malt heltredører.

Plassbygd seng/køyeseng og garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-1999. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger er belagt med fliser.
Himlimg er kledd med trepanel.
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj.
Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt registrert fra overgang sluk, ikke kjent i vegger da det kan sees smøremembranrester på avløpsrør ved servant.
Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegg. Speil med tilhørende belysning.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1.etasje:
Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-1999. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist på hovedsluk, lite/begrenset lokalt fall på gulv i dusj og baderomsgulvet er tilnærmet flatt med ingen fall til hjelpesluk. Oppvarming med varmekabler.
Det er plastsluk og tettesjikt er av ukjent tettesjikt/membran.
Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegg.
Overskap i malt heltre og profilerte dører, speil med tilhørende belysning.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken kjeller:
Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etasje:
Kjøkkeninnredning i heltre og malte profilerte fronter med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue har betonggulv under trelemmer, vegger og himling er kledd med trepanel. Plasbygde sittebenker.
El-badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap plassert i badstue.
Det er avløpsrør av plast.
Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler plassert i badstue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i badstue.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i vindfang, bad i 1.etasje og kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleserer plassert i kjeller. Avleser er skiftet i 2017.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Planert tomt ved hytte med natureng/gress, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved bjørkeskog ca 930 m.o.h.

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

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat i begge etasjer.

Innvendig trapp fra 1.etasje til kjeller.

Det er etablert rømning via tre vinduer i kjeller.

Aktivitet av maur og mus.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

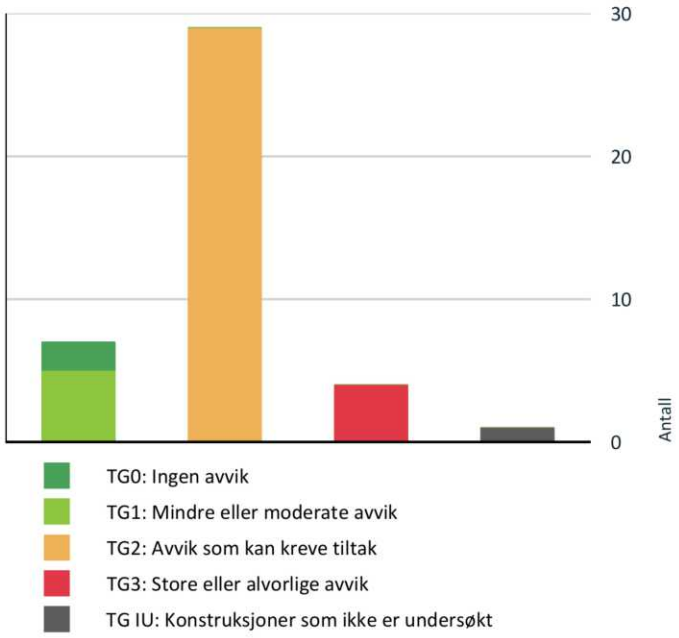
Fritidsbolig

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

Det er jmf byggetegning og ferdigattest påpekt på at et rom ikke kan benyttet som annet enn lager, dette er sovealkove som idag ikke heller er godkjent for bruk som rom for varig opphold eller soverom og må hensyntas. Øvrige rom i kjeller er fra ferdigattest påpekt at rømningsvinduer må etableres for godkjent bruk noe som er gjort. Rømningsvei er plassert opp på vegg og over 1 m. For å tilfredsstille krav til adkomst ved rømning må det monteres faste trinn eller inventar noe som må påregnes.
Badstue er ikke byggemeldt utifra tegning og det er avvik i areal av denne delen i kjeller, samt ikke kjent om kjøkken ved trappegang er opplyst.

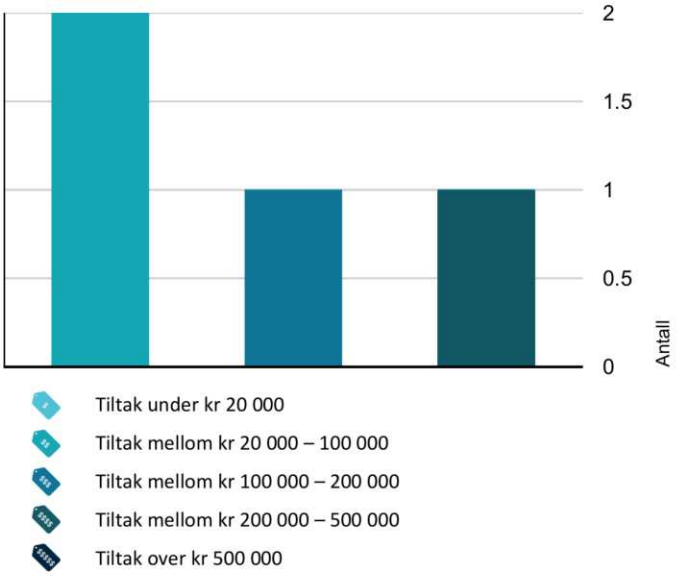
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:
Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av fritidsbolig på eiendommen 3/930 festenr. 0 i Øystre Slidre kommune.

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

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

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunktet og det forutsettes at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Skadedyr	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking

Beskrivelse

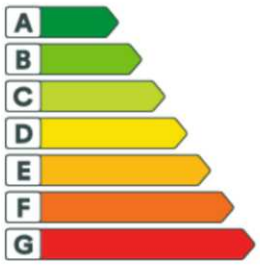
Dette er en forenklet Enova Energirapport.
Energimerket angir boligens energistandard.
Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren.
Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

NB: Energimerking/karakter er satt med forutsetning at det er normal drift på det teknisk anlegg i bygget.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i matrikkel der igangsettelsestillatelse er gitt i 1999 og ferdigattest i 2008. Søknadstidspunkt er satt som byggeår jmf referansenivå.

Anvendelse
Registrert som Appartement i matrikkelopplysning og næring i kommunekart, benyttet som hytte også jmf byggetegning og ferdigattest.

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av torv over knotteplast og undertakspapp. Taket er besiktiget fra taknivå.

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

Torvtak krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det anbefales å følge opp med nødvendig vedlikehold for å redusere risiko for skader og forringelse.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Montert takrenner med nedløp av sortlakket stål.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert nedbøyninger i takrennene på oversiden. Årsaken er ispress, og det anbefales å avklare årsaken til isdannelsen. Det bør også gjennomføres kontroll av takkonstruksjonen for å undersøke om kondensering forekommer, samt om luftingen er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør utbedres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Nedbøyninger i takrennene bør rettes opp, og årsaken til isdannelsen må avklares. Kontroll av takkonstruksjonen og lufting bør gjennomføres for å redusere risiko for kondensering og følgeskader.



Takvann bør føres vekk fra bygningen, fare for fuktpåkjenning mot kjeller som gir grunn til å overvåke innvendig kjeller i dette området



Nedbøyninger på takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med åser, limtre og sperrer.
Konstruksjonen er ikke undersøkt på grunn av manglende inspeksjonsmuligheter.
Det er registrert spalter i gesims, men lufting for øvrig er ikke kjent.
Det er registrert bemerkning under punktet nedløp, og det bør foretas en nærmere undersøkelse.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Koblede trevinduer med 1+1-lags glass og sprosser i ytre ramme.
Et vindu i treramme med 2-lags isolerglass.

Utskjæringer med omramning rundt vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert slitasje på karmene som følge av kondensering og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av karmene for å hindre videre forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er redusert levetid på vinduene.



Slitasje



Vedlikeholdsbehov



Glipper i overgang vindu og utforing fra soverom 1.etasje

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører av malt tre med glassfelt, adkomst til vindfang.
Terrassedør av malt tre med glassfelt, adkomst til stue/kjøkken.

Utskjæringer med omramning rundt dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det må tas hensyn til dørenes alder, og det er registrert slitasje i karmene ved glassfeltene.
Ytterdørene har utettheter i dørblad og karm, noe som medfører luftlekkasje. Dørbladet til vindfanget tar i terskelen, og ytterdøren til kjelleren lar seg ikke lukke uten at døren låses.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedringer for å tette utettheter i dørblad og karm, samt justere dørbladet til vindfanget slik at det ikke tar i terskelen.
Ytterdøren til kjelleren bør også justeres slik at den lar seg lukke uten å måtte låses og kontroll av låsekasse.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt varmetap, samt risiko for ytterligere slitasje på dører og karmer.



Slitasje

Tilstandsrapport


Utettheter


Vedlikeholdsbehov


Dørblad tar i terskel


Fuktskjolder i himling fra badstue under inngangspartiet

INNVENDIG

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd inngangsparti på 1 kvm. Oppført i betong belagt med stein.
Overbygd terrasse på 8 kvm. Oppført i bjelkelag belagt med terrassebord og montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er behov for vedlikehold av terrassegulvet.
Tettesjiktet på inngangspartiet er ukjent, men alder tilsier at omtrent halvparten av forventet levetid er passert.

Søyler i front av terrasse er med begrenset bæreevne og må hensyntas og tiltak kan kreves.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold av terrassegulvet for å forhindre videre slitasje og forringelse.

Det anbefales å undersøke tettesjiktet på inngangspartiet nærmere, og eventuelt oppgradere dette, da ukjent utførelse og alder medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Fra kjeller med badstue er fuktskjolder i himling registrert som en årsaksammenheng.

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er belagt med heltregulv. Fliser i vindfang, begge bad og kjeller.
Gulvbelegg i trappenedgang.
Vegger er kledd med trepanel.
Himlinger er kledd med trepanel. Raustet med tømmeråser i stue/kjøkken, vindfang og to soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis registrert knirk i heltregulvet.

Fra pipe er det observert fuktmerker med saltutslag, samt fuktmerker på møneås som ligger inntil pipe. Ifølge eier skyldes dette en tidligere lekkasje, hvor årsaken var utettheter i overgang mellom pipe og tak. Dette skal være utbedret med nytt pipebeslag. Ved fuktmåling under befaring ble det ikke registrert fuktutslag.

Det er stedvis synlig tetting med Glava og fugemasse i overganger. Utførelsen av tetting fremstår som ufagmessig, og trekantlist er stedvis montert slik at det er glipper mellom gulvlist og tregulv. Tettheten i overganger er ikke kjent, da befaringen ble gjennomført om sommeren. For å vurdere tetthet nærmere, bør termografering vurderes.

I vindfanget er det stedvis bom/hulrom og løse fliser, samt sprekkdannelser i fuger. Tiltak på gulvet må påregnes. Utførelsen av undergulvet er ikke kjent og må tas i betraktning ved utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av knirk i heltregulvet.

Fuktmerker og saltutslag ved pipe og møneås bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell gjentakende, men det er registrert beslag på pipe over tak som utbedring av tidligere lekkasje.

Tetting i overganger som fremstår som ufagmessig utført, samt glipper mellom gulvlist og tregulv, bør utbedres av fagperson. Termografering anbefales for nærmere vurdering av tetthet i bygning.

I vindfanget bør løse fliser, bom/hulrom og sprekker i fuger utbedres. Det anbefales å undersøke undergulvets tilstand før utbedring.


Registrert knirk i gulv


Fuktmerker på møneås, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag


Ved overflatesøk av fuktmåler på pipestamme var det ikke fuktutslag


Bom/hullrom med løse fliser og sprekk i fuge

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt dekke av betong i kjeller. Etasjeskille/gulv på grunn er overflatemålt med bruk av krysslaser målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom. Målingene ble gjort i kjøkken og stue i 1.etasje. Disse viser 5 mm avvik på 2,0 meter lengde som høyeste avvik og 10 mm i hele rommet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i lettklinker, innvendig pusset utførelse.
Montert plassmurt peis med innsats i stue/kjøkken, forblendet med naturstein og ubrennbar plate på gulv foran ildsted.
Kjellergang har åpen plassmurt peis forblendet med naturstein og pusset utførelse.

For en fullstendig gjennomgang og kontroll anbefales det undersøkelser av det lokale branntilsyn eller feier.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Fra soverommet i kjelleren er det registrert toløps pipe og to sotluker. Den ene sotluken er plassert inntil en delevegg av brennbart materiale, og luken har ikke tilfredsstillende lukkemekanisme.

Fra begge sotlukene er det mye sot samt rester av betong/lettklinker, som bør fjernes. Det anbefales nærmere undersøkelse av pipebunn og pipeløp.

Det er registrert sprekk i peistoppen fra kjeller.

Foretatt feie og branntilsyn i 2024 der avvik er regsitrert, må foretas tiltak for å lukke avvik. Se egen rapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må iverksettes tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale, samt montere tilfredsstillende lukkemekanisme på sotluken.

Sot og rester av betong/lettklinker bør fjernes fra sotlukene, og det anbefales nærmere undersøkelse av pipebunn og pipeløp for å avdekke eventuelle skader eller blokkeringer.

Sprekk i peistoppen bør holdes under tilsyn, der endret avvik krever tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sotluke plassert inntil brennbart materiale og ikke tilstrekkelig lukkemekanisme


Sprekk i peistopp


Avstand sotluke og brennbart material er for kort

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med kjeller bestående av kjøkken, bad, badstue, gang med peis, alkove og to soverom.
Gulv er belagt med fliser, vegger og himling er kledd med trepanel.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bom/hullrom i flisene i store deler av flisgulvet i kjelleren. Det anbefales nærmere undersøkelser og nødvendige tiltak med utbedring.

Selv om det ved hulltaking ikke ble registrert fukt ved fuktmåling på befaringstidspunktet, må det tas hensyn til at rom under terreng er en risikokonstruksjon med økt fare for fuktpåkjenning. Dette krever jevnlig tilsyn, og tilstanden på dreneringen er avgjørende for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av flisgulvet for å avdekke årsak til bom/hullrom, og nødvendige utbedringer må utføres med skifte av gulv i de mest berørte områder og undersøkelse om lokale tiltak kan foretas.
Bom/hullrom i fliser kan føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og skader på underliggende konstruksjon, spesielt i rom under terreng hvor fuktbelastningen er høyere.

Jevnlig tilsyn og kontroll av drenering anbefales for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Hulltaking foretatt av innforet vegg på soverom mot østlig hjørne, ikke fuktutslag


Bom/hullrom i fliser

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Fritidsboligen har lakkert tretrapp, filt i trinn og montert rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har fritidsboligen malt heltredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren til badet tar i gulvet ved åpning og lar seg ikke åpne tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert funksjonalitet og slitasje på både dør og gulv.


Dør tar nedi gulv

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Plassbygd seng/køyeseng og garderobeskap.

TG 3 Skadedyr

Beskrivelse
Aktivitet av maur og mus.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist aktivitet av maur og mus i begge etasjer, spesielt i kjeller. Det må foretas nærmere undersøkelser, da tilstanden i lukkede konstruksjoner er ukjent og tiltak kan være nødvendig.

Det er registrert død mus i badstue og døde maur i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadedyraktivitet, spesielt i lukkede konstruksjoner hvor tilstanden er ukjent.
Tiltak for å bekjempe og forhindre videre aktivitet av maur og mus bør iverksettes for å unngå skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-1999. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

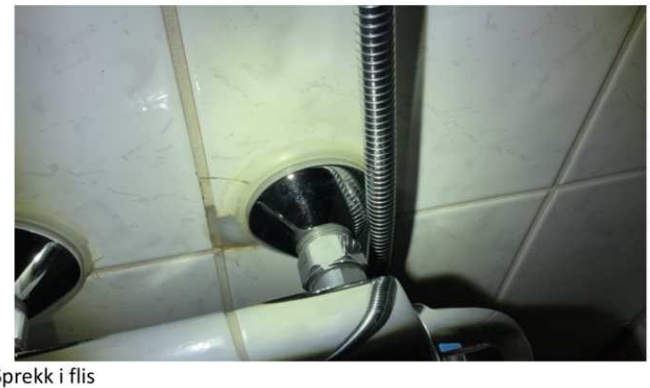
KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Vegger er belagt med fliser.
Himlimg er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Fuger bør skiftes ut.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.


Sprekk i flis


Sprekk i fuge og langs med flere fliser

Tilstandsrapport



Sprekk i flis

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist, lokalt fall i dusj. Fall er ihenhold til datids krav fra søknadstidspunkt. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Må hensyntas at fallforhold avviker fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Bom/hullrom i fliser ved dør

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt registrert fra overgang sluk, ikke kjent i vegger da det kan sees smøremembranrester på avløpsrør ved servant.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

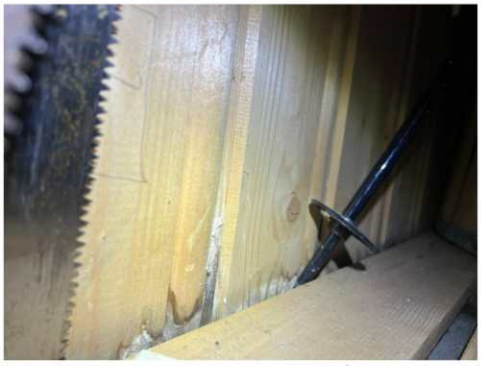
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk



Fra sluk er det ikke i registrert bruk av tettesjikt i overgang sluk,slukkant kan sees og ikke tettesjikt mot klemring



Fra badstue var det fuktskjolder i overgang gulv/vegg som tyder på utett våtrom

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegg. Speil med tilhørende belysning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder på VVS-utstyret, da utstyret nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av VVS-utstyret, da det nærmer seg forventet levetid.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.


Ikke etablert tilluft i terskel eller dørblad

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.


Hulltaking er foretatt fra kjøkken, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-1999. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Vegger er belagt med fliser.
Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.


Svertesopp på sementbasert fuge


Svertesopp på elastisk fuge

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulv er belagt med fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist på hovedsluk, lite/begrenset lokalt fall på gulv i dusj og baderomsgulvet er tilnærmet flatt med ingen fall til hjelpesluk. Oppvarming med varmekabler. Varmekilde i gulv er ikke tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og tettesjikt er av ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Det ble kun utført begrenset inspeksjon av sluket under befaringen, da det ikke var klargjort for inspeksjon. Overgangen mellom sluk og tettesjikt lot seg derfor ikke kontrollere. Tettesjiktet er synlig i overgangen, men type tettesjikt og utførelse av overgangen til sluk er ikke kjent.

Basert på alder nærmer tettesjiktet seg forventet levetid, og utskifting må påregnes. Ved videre bruk bør konstruksjonen følges opp med jevnlig tilsyn, og bemerkninger i rapporten bør tas hensyn til.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder bør det påregnes utskifting av tettesjikt og sluk på kort sikt for å unngå fremtidige fuktskader. Tilstanden bør følges opp med jevnlig tilsyn inntil utbedring gjennomføres.


Hjelpesluk, begrenset inspeksjon


Hovedsluk begrenset inspeksjon

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har montert klosett, servant og dusj med glassdør/vegg. Overskap i malt heltre og profilerte dører, speil med tilhørende belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må hensyntas alder og slitasje, tilstandsgrad basert på dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av VVS-utstyret, da det nærmer seg forventet levetid.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.


Ikke etablert tilluft i dør eller terskel

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt fra trappegang, ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i heltre med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist slitasje og skjevhet i dører, under oppvaskkum er det skuffrekke noe som gjør inspeksjon her begrenset og ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dører med slitasje og skjevhet bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skade.



Skapdør lar seg ikke lukke tilstrekkelig



Slitasje

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i heltre og malte profilerte fronter med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål. Integrerte hvitevarer med komfyr, koketopp og ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er fra kjøkkenskap registrert slitasje, på en skapdør er det skjevheter.
Ellers normal slitasjegrad på innredning ihenhold til alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes lokal utbedring eller justering av skjeve skapdører for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på innredningen.



Det er registrert bruksmerker i skap, men ved fuktmåletaking var det ikke fuktutslag

Tilstandsrapport



Skjevhet i kjøkkendør



Slitasje i skap

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ved bruk av papirark.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue har betonggulv under trelemmer, vegger og himling er kledd med trepanel. Plasbygde sittebenker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er vegg mot bad registrert fuktskjolder og muggdannelse i nedre del av vegg, det må foretas nærmere undersøkelse og tiltak der fuktpåkjenning fra bruk av rom eller utett våtrom kan være årsakssammenheng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og muggdannelse i nedre del av veggen.
Tiltak for å utbedre eventuelle skader og hindre videre fuktpåvirkning må iverksettes for å unngå økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

El-badstueovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap plassert i badstue.

Vannledning, avløpsledning og VVS-installasjoner er kun visuelt kontrollert, og dermed uten rør-/VVS-teknisk bakgrunn. For en fullstendig kontroll av anlegget anbefales kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler merking av rørkurser i rørskapet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre lekkasjer og vannskader.

Rørkurser bør merkes tydelig i rørskapet for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert at det ikke er tilstrekkelig ventilsjakt fra kjeller eller til utvendige forhold for å sikre tilstrekkelig ventilering. I tillegg er enkelte luker defekte. Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen og utbedre defekte luker.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig ventilsjakt fra kjeller og ut til det fri, samt utbedre defekte luker for å sikre god ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.


Ikke tilfredstillende ventilsjakt


Enkelte luker er defekte


Begrenset ventilering vinterstid med snø og fare for fuktpåkjenning

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Hovedvannledning av plast med stoppekran og vannmåler plassert i badstue.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i badstue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og vedfyring. Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i vindfang, bad i 1.etasje og kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleserer plassert i kjeller.
Avleser er skiftet i 2017.
Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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 Ikke foretatt eltilsyn siden 2006, anbefales gjennomgang.

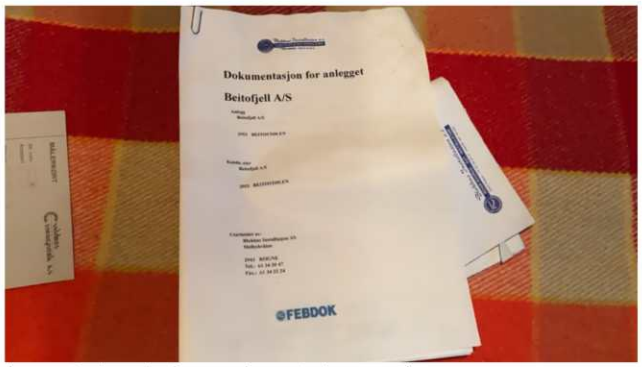
Tilstandsrapport

Generell kommentar

For en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget, anbefales kontroll av godkjent el-takstmann.



Sikringsskap



Dokumentasjon elanlegg ved montering av anlegg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering, men det kan sees drensplast langs mur med knotteplast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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.



Drensplast kan sees mot grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støpt dekke av betong i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelse og utsig fra rømningsgraver i kjeller, som følge av fuktpåkjenning og jordpress.

Stedvis er det observert avflassing av murpuss.

Det var ikke mulig å inspisere grunnmuren i sin helhet på grunn av nedfylte masser rundt muren. Ved eventuelle dreneringsarbeider anbefales det å avdekke muren for nærmere kontroll og vurdering av nødvendige tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekker med utsig på graver, og avflassing i grunnmuren for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.



Rømningsvei fra kjeller har konstruksjoner i lettklinker, utsig i konstruksjonen med sprekker

Tilstandsrapport


Avflass av murpuss som bør armeres

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Planert tomt ved hytte med natureng/gress, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved bjørkeskog ca 930 m.o.h.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Jmf Statens vegvesen sitt aktsomhetskart ligger eiendommen under gulv -støysone, der støy må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.
Området er kontrollert i NGU Radon aktsomhetskart og definert med moderat til lave forekomster.

Montert røykvarsler og brannslukningsapparat i begge etasjer.

Innvendig trapp fra 1.etasje til kjeller.

Det er etablert rømning via tre vinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rømningsveien fra kjeller er plassert opp på vegg og over 1 m. For å tilfredsstille krav til adkomst ved rømning må det monteres faste trinn eller inventar.

Det er kjellergraver, men disse mangler tak og kan derfor fylles med snø i vinterhalvåret, noe som kan hindre effektiv rømning.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

For å tilfredsstille krav til rømningsvei fra kjeller må det monteres faste trinn eller inventar, slik at adkomst ved rømning blir sikker og forskriftsmessig. Manglende tiltak kan føre til økt risiko ved evakuering.

Det bør etableres tak over kjellergraver for å hindre at de fylles med snø, slik at rømningsveiene forblir tilgjengelige hele året. Manglende tak kan føre til blokkering av rømningsveier og redusert personsikkerhet.


Grav kan fylles med snø vinterstid

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

114 m²/114 m²

Fritidsbolig: Kjøkken, 2 Bad, Badstue, Gang, 4 Soverom, Alkove, Vindfang, Stue/kjøkken, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

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 uten fradrag		**4 300 000**
Fradrag for festet tomt	-	310 000
Konklusjon markedsverdi		**4 000 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 12 270	15.10.2025	Kr. 12 270	Kr. 310 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (fakturert i 2025)	Kr.		15 210
Forsikring (stipulert)	Kr.		6 000
Festeavgift	Kr.		12 270
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 900 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 900 000**

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.		1 200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 500 000**

Kommentar
Tomten er festet og dette er tatt hensyn til i verdiansettelsen. Det er gjort fradrag i denne for kapitalisert verdi av årlig justert festeavgift. Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper, og utgjør derfor en økonomisk forskjell fra en eiet tomt.

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold utover det som fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

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

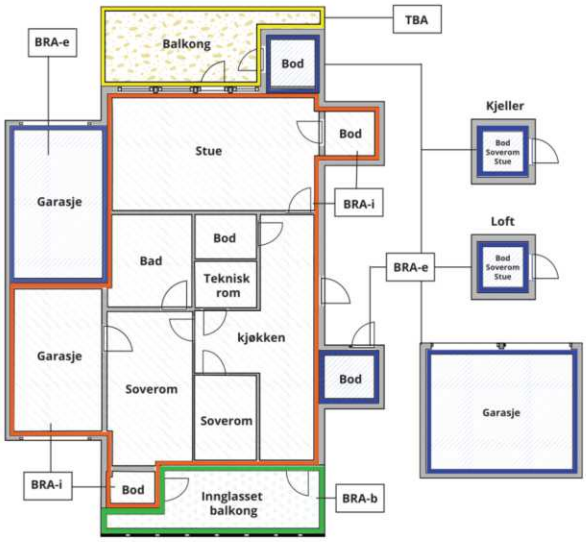
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	55			55	
1.etasje	59			59	9
SUM	**114**				**9**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjøkken, bad, badstue, gang, soverom, soverom 2, alkove		
1.etasje	Vindfang, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, trapperom		

Kommentar

Bruksarealet er målt innvendig på stedet.
Rombenevnelse og type areal er satt slik rommene var i bruk på befaringstidspunktet.

Terrasser med åpent areal (TBA) er oppmålt, medtatt inngangsparti og terrasse i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er jmf byggetegning og ferdigattest påpekt på at et rom ikke kan benyttet som annet enn lager, dette er sovealkove som idag ikke heller er godkjent for bruk som rom for varig opphold eller soverom og må hensyntas. Øvrige rom i kjeller er fra ferdigattest påpekt at rømningsvinduer må etableres for godkjent bruk noe som er gjort. Rømningsvei er plassert opp på vegg og over 1 m. For å tilfredsstille krav til adkomst ved rømning må det monteres faste trinn eller inventar noe som må påregnes. Badstue er ikke byggemeldt utifra tegning og det er avvik i areal av denne delen i kjeller, samt ikke kjent om kjøkken ved trappegang er opplyst.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Registrert avvik bemerket under punkt byggetegninger.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS
Valdresvegen 21
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Stian Hamre-Hagen	Takstingeniør
	Inger Elisabeth Langehaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	930	0	0	601.9 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bjødnabakkvegen 1	15.10.1995	15.10.2035	15.10.2035

Hjemmelshaver
Langehaug Inger Elisabeth (gjelder feste)
Stølen Nils (bortfester)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Beitostølen ved Bjødnabakkadn i Øystre Slidre kommune. Beliggende fint til med gode solforhold og flott utsikt utover Beitostølen, dalføret, Gravfjellet, Javnberget, Slettefjell mm. Kort avstand/gangavstand til Beitostølen sentrum med alle fasiliteter som butikker, kaféer, restauranter, alpinanlegg mm. Tomten ligger med kort avstand til ski in/out til alpinanlegget. Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet, kort avstand til preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett.

Adkomstvei

Adkomst med innkjørsel fra Bjødnabakkvegen og parkering ved hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under reguleringsplanen Bjødnabakkadn felt lll og under næring for byggeområde for overnattingsverksemd, for ytterligger opplysninger se planbestemmelser

Om tomten

Planert tomt ved hytte med natureng/gress, ellers naturtomt i skrående fjellterreng ved bjørkeskog ca 930 m.o.h.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.05.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	21.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	21.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er gitt av eier som var tilstede på befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.05.2026	Matrikkelopplysninger	Innhentet		Nei
Situasjonskart	21.06.2026	Kommunekart	Innhentet		Nei
Tegninger		Innhentet fra kommunen	Innhentet		Nei
Energirapport			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	07.07.2026	

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.

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 yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/DT1313

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

enova

Energiattest



Adresse **Bjødnabakkvegen 1, 2953 BEITOSTØLEN**	
Dato for energimerking **07.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320256**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21842249**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **930**
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 **1999**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **179,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **231,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 906 kWh**

Bjødnabakkvegen 1, 2953 BEITOSTØLEN

Detaljering

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

Bjødnabakkvegen 1, 2953 BEITOSTØLEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 varmeanlegg

Tiltak 21: 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 %.

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

Du har søkt på: Knr.: 3453 Gnr.: 3 Bnr.: 930 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bjødnabakkvegen 1
Gatenr:	1037
Kommune:	ØYSTRE SLIDRE
Postkrets:	2953 BEITOSTØLEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:08.05.2026 kl. 10.46

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/740-2/21 02.02.2006	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet STØLEN NILS F.NR:

Rettighetshavere til festerett

2016/1082697-1/200 22.11.2016	HJEMMEL TIL FESTE VEDERLAG: NOK 2 900 000 Omsetningstype: Fritt salg LANGEHAUG INGER ELISABETH F.NR:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1383293-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

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

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

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1383293-1/200 30.04.2024 21:00	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: STØLEN JAN OVE F.NR: GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/4957-2/21 05.12.1997	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 40 år Årlig festeavgift: NOK 48 000 Inngåelsedato: 15.10.1995 Bestemmelser om regulering av leien Bestemmelser om forlengelse Pant for forfalt festeavgift inntil 3 år. Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 1
1998/3081-1/21 19.08.1998	** NYE VILKÅR ÅRLIG LEIE KR 6.000,-
1998/3217-2/21 27.08.1998	** NYE VILKÅR ÅRLIG LEIE KR 6.000,-
1998/3306-1/21 02.09.1998	** NYE VILKÅR ÅRLIG LEIE KR. 6.000,-
1998/3605-1/21 21.09.1998	** NYE VILKÅR ÅRLIG LEIE KR. 6.000,-

2025/511947-1/200 08.05.2025 21:00	** NYE VILKÅR - FESTE
	Kan overdras uten bortfesters samtykke

Heftelser i festerett:

1997/4957-2/21 05.12.1997	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 40 år Årlig festeavgift: NOK 48 000 Inngåelsedato: 15.10.1995 Bestemmelser om regulering av leien Bestemmelser om forlengelse Pant for forfalt festeavgift inntil 3 år. Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 1
1998/3081-1/21 19.08.1998	** NYE VILKÅR ÅRLIG LEIE KR 6.000,-
1998/3217-2/21 27.08.1998	** NYE VILKÅR ÅRLIG LEIE KR 6.000,-
1998/3306-1/21 02.09.1998	** NYE VILKÅR ÅRLIG LEIE KR. 6.000,-
1998/3605-1/21 21.09.1998	** NYE VILKÅR ÅRLIG LEIE KR. 6.000,-
2025/511947-1/200 08.05.2025 21:00	** NYE VILKÅR - FESTE
	Kan overdras uten bortfesters samtykke

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2006/740-1/21 02.02.2006	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 1 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 2 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 3 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 4 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 5 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 6 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 7 Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 613 FNR: 0 SNR: 8
2020/1313904-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0544 GNR: 3 BNR: 930

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Valdres	Oppdragsnr.	71260061
Addresse	Bjødnabakkvegen 1		
Postnr.	2953	Sted	BEITOSTØLEN
Selgers navn	Inger Elisabeth Langehaug		

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?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

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

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

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

Ny pipe med beslag

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:

Kvitering

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

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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?:

Husker ikke i 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

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

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

Beskrivelse:

Har ikke sett mus, men har funnet muselort for første gang i år

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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 endringer 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 21.06.2026

Signert av *Inger Elisabeth Langehaug*

Initialer selger:
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kopi: Sak

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

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

Tiltakshavar (namn og adresse):	Ansvarleg søkjar (namn og adresse):
Beitofjell I AS v/Olav Rogne 2943 Rogne	Buen A.S. Lifjellvn. 8 3800 Bø i Telemark

Ferdigattest er gitt for :

Eigedom / adresse:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2953 Beitostølen	3	930		

Spesifikasjon :

Kva slags bygg / tiltak:
Nybygg - hytte

Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr.:
Sektorsjef KUN	30.09.99	Del 99/106

Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:
16.07.08.	Erik Gjerdalen

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

Merknader

Det var føreteke eindel endringar på bygget i høve til godkjenninga. Desse endringane er påført opprinneleg teikning, og er godkjende på vilkår i samband med befaringa.

Tekn. rom kjellar er omdisponert til bad - ok.

Lager n.v. i kjellar var teke i bruk til soverom. Denne bruken må opphøyre umiddelbart p.g.a. manglande rømmingsveg. Rommet kan ikkje brukast til rom for varig opphald.

Lager n.ø. i kjellar var teke i bruk til soverom. Vindu var for lite til rømmingsveg. Rommet kan ikkje brukast til rom for varig opphald før vindu vert utbetra innafor krava til rømmingsveg.

Det vart ikkje registrert andre synlege feil eller manglar som hindrar ferdigattest.

Ferdigattest vert gitt på vilkår av at utbyggingsavtalevilkåra er/vert oppfylt.

Ferdigattesten vert sendt til Grete Marie Rogne, 2943 Rogne.

Underskrift:

Stad:	Dato:	Stempel og underskrift:
Heggenes	16.07.08	ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE Sektor for kultur, utvikling og næring

Kopi sendt til:

Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Beitofjell 1 AS	
Adresse:	
Postnummer: 2953 / Poststed: Beitostølen	
Fødselsnr./Org.nr.: 979 136 870 / Ref.nr.:	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0544	Øystre Slidre	3	930	

Beskaffenhet; [2] ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd | Tomtens areal: 603m2 | Tomteverdi: 800 000 kr

Hva skal grunnen brukes til:

☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
	Nils Stølen	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
979136870	Beitofjell 1 AS	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 6.000,- - sekstusen som betales forskuddsvis 10.01. hvert år

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato
i h.h.t. tfl §7 kan festekontrakten sies opp.	

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

☐ Bortfesterens panterett skal ha ~~prioritet etter~~: 1. prioritet.

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

1. Fester har ikke rett til å drive forretningsmessig virksomhet på eiendommen med unntak av utleie.
2. Bortfester Nils Stølen er eier av nr 3 bnr 378 der vegen ligger og fester av 3/930 gis vegrett. Eiendommen 3/930 har vegrett mot deltagelse i vedlikehold.
3. Overdragelse av festeretten er betinget av grunneiers samtykke.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
	Nils Stølen	Terje Kristiansen

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Feste-kontrakten er i samsvar med:	☒ Kartforretning/målebrev	Datert 28/8-05	
	☐ Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.

Regulering av festeavgift

☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15

☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:

Leien indeksreguleres etter tfl §15, med utgangspunt i indeksen den 15.10.1995 og kan reguleres hvert år. I tillegg har bortfester rett til justering av festeavgiften hvert 40iende år.

Innløsningsrett

☐ Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI

☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:

Overdragelse og pantsettelse

Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.

Vilkår til fordel for panthavere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c) ~~bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.~~

Omkostninger

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:

Fester

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)

Tvister etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.
Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Elektronisk kommunikasjon

☐ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

1. Ved forfall påløper det morarente.
2. Det hviler felles beiterett i området.
3. I tillegg til punktet om revidering av festeavgiften over; Rett til revisjon av festeretten dersom utnyttelsesgraden skulle bli endret, skal det opptas forhandlinger om justering av leien.
4. Plikt til å delta i fellestiltak. Hva vann-avløp-strømledning-TV-kabel m.v. angår, skal fester delta i det fremtidige vedlikehold og utbedringer.
5. Arealet bortfestes fra bortfester utelukkende som råtomt.
6. Bortfester har betinget seg rett til snøbrøyting og vegvedlikehold.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
	Nils Stølen	Terje Kristiansen

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Beito	Dato
Bortfesters underskrift Nils Stølen	Gjentas med blokkbokstaver Nils Stølen
Sted	Dato
Festers underskrift Terje Kristiansen	Gjentas med blokkbokstaver TERJE KRISTIANSEN
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Kopi: Sak

Øystre Slidre kommune

Sektor for kultur, utvikling og næring

2940 Heggenes

Ferdigattest

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

Tiltakshavar (namn og adresse):	Ansvarleg søkjar (namn og adresse):
Beitofjell I AS v/Olav Rogne 2943 Rogne	Buen A.S. Lifjellvn. 8 3800 Bø i Telemark

Ferdigattest er gitt for :

Eigedom / adresse:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
2953 Beitostølen	3	930		

Spesifikasjon :

Kva slags bygg / tiltak:

Nybygg - hytte

Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr.:
Sektorsjef KUN	30.09.99	Del 99/106

Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:
16.07.08.	Erik Gjerdalen

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

Merknader

Det var føreteke eindel endringar på bygget i høve til godkjenninga. Desse endringane er påført opprinneleg teikning, og er godkjende på vilkår i samband med befaringa.

Tekn. rom kjellar er omdisponert til bad - ok.

Lager n.v. i kjellar var teke i bruk til soverom. Denne bruken må opphøyre umiddelbart p.g.a. manglande rømmingsveg. Rommet kan ikkje brukast til rom for varig opphald.

Lager n.ø. i kjellar var teke i bruk til soverom. Vindu var for lite til rømmingsveg. Rommet kan ikkje brukast til rom for varig opphald før vindu vert utbetra innafor krava til rømmingsveg.

Det vart ikkje registrert andre synlege feil eller manglar som hindrar ferdigattest.

Ferdigattest vert gitt på vilkår av at utbyggingsavtalevilkåra er/vert oppfylt.

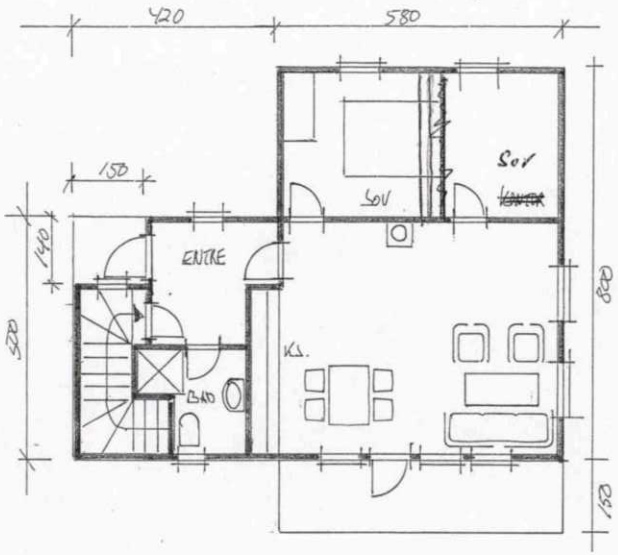
Ferdigattesten vert sendt til Grete Marie Rogne, 2943 Rogne.

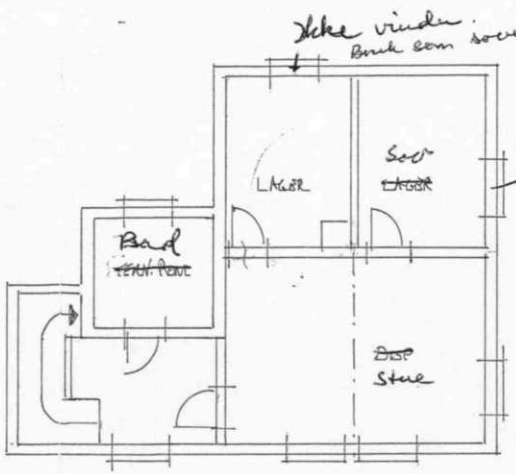
Underskrift:

Stad:	Dato:	Stempel og underskrift:
Heggenes	16.07.08	ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE Sektor for kultur, utvikling og næring

Kopi sendt til:

Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:
Funksjon:	Namn:	Adresse:

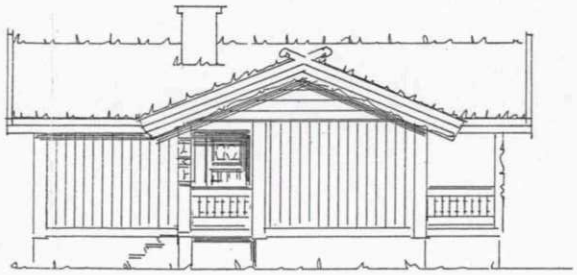


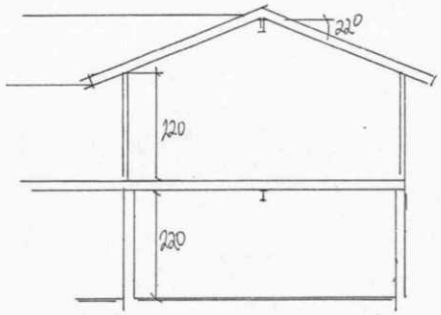


Vinduer må få mål som tilfredsstillende rømningsveg.

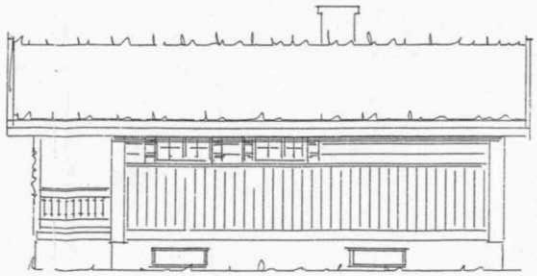
Retta 16.07.08, jfr. ferdigattest.
Eirik Gjerdalen







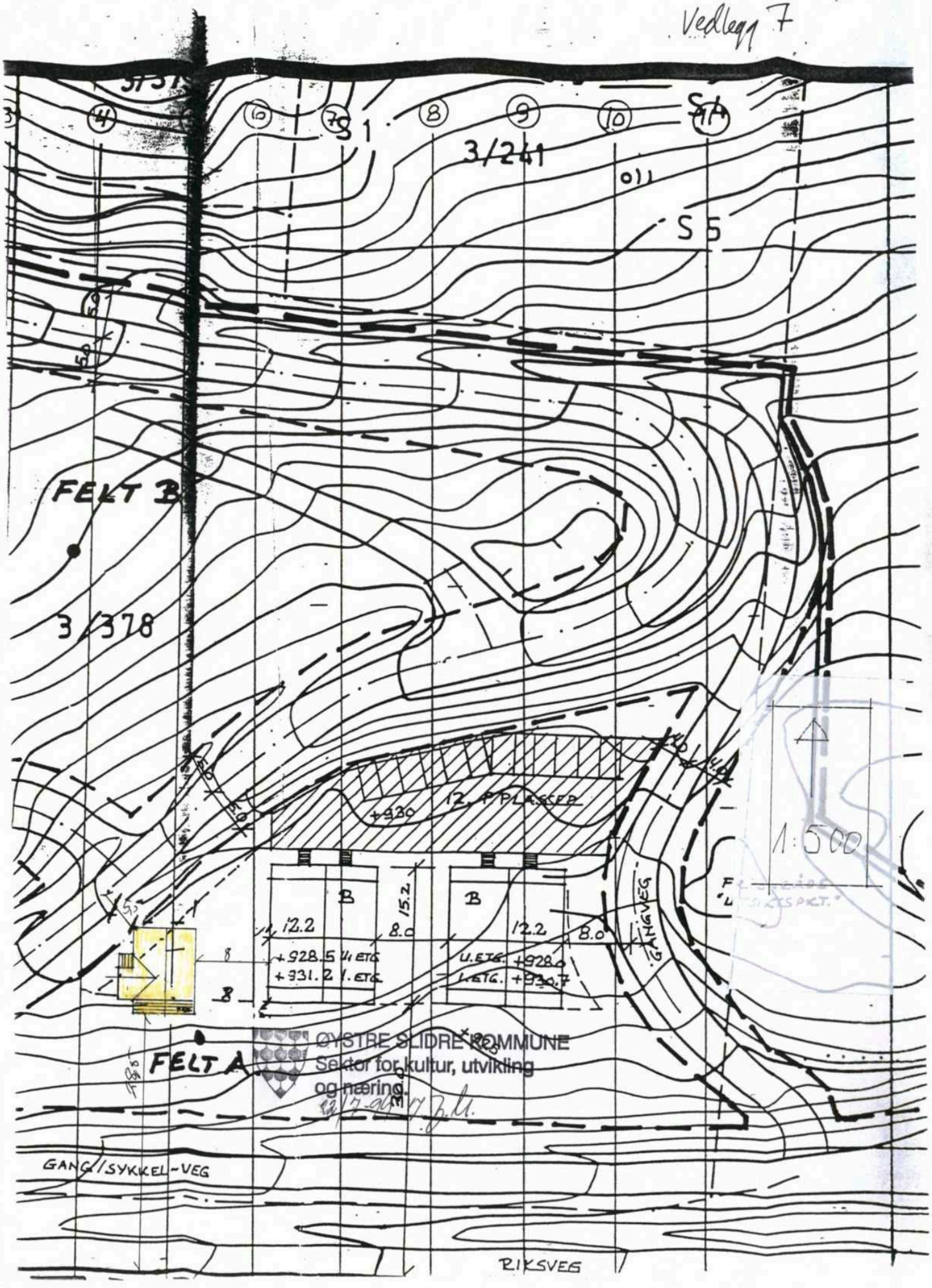




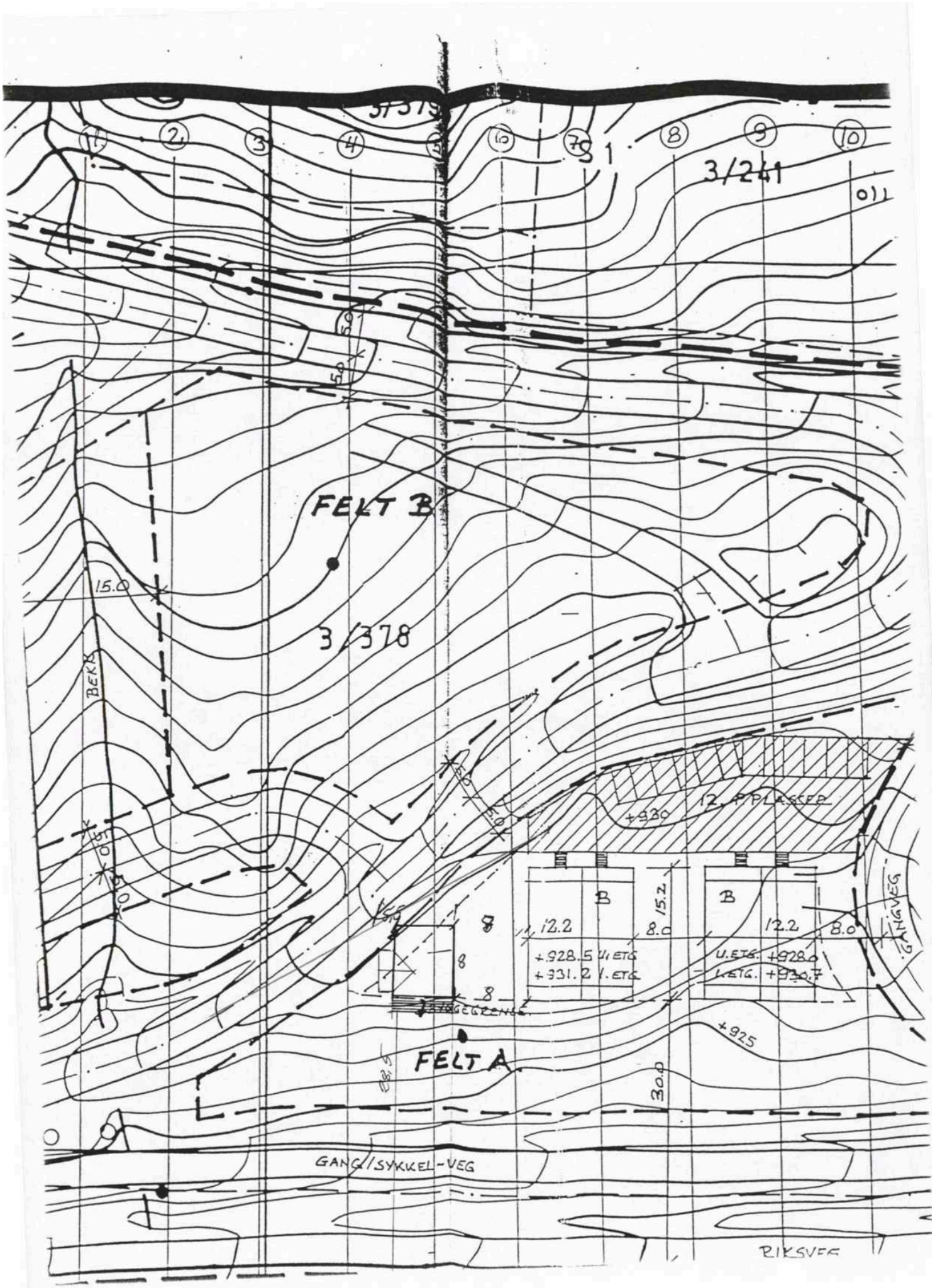
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling og næring. 22/7-99

Hytte nr.3 Byggh. **Beitofjell I a/s**	Byggeplass	Tegn: PSG Målestokk 1:100 02.02.99
Buen a.s 3800 Bø i Telemark, tlf. 35950711, fax 35950122		REV. 21.6.99
Tegningen må ikke brukes utover det som er avtalt med Buen a.s		

Vedlegg 7



ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling
og næring.


FELT B
FELT A
3/378
3/241
15.0
BEKK
+930
12. PPLASSER
B
12.2
8.0
15.2
+928.5 U. ETG
+931.2 V. ETG
U.ETG. +928.0
V.ETG. +930.7
GANGVEG
+925
30.0
GANG/SYKKEL-VEG
RIKSVEG

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.**	3	**Bruksnr.**	930	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjødnabakkvegen 1, 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**	602 m^2
	KPHensynsonenavn	Gul sone
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	602 m^2
	KPHensynsonenavn	VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	602 m^2
	KPHensynsonenavn	Hytte
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B09-4
Navn	Bjødnabakkadn felt III (Fjellhytter)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.06.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/43/B09-4.pdf
Delarealer	**Delareal** 581 m^2
	Formål Herberge og bevertningssted
	Delareal 12 m^2
	Formål Kjørevei
	Delareal 9 m^2
	Formål Felles avkjørsel

Reguleringsføresegner

Reguleringsformål:

Det regulerte planområdet viser områder med desse reguleringsformål:

PBL § 25.1 Byggeområder
- Overnattingsverksemd

PBL § 25.3 Trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

PBL § 25.4 Friområder

PBL § 25.7 Fellesområder
- Felles tilkomstveg og gangveg
- Felles parkeringsplass

1. Byggeområder for overnattingsverksemd : Utleigebygg.

1. På områder regulert til byggeområder for, overnattingsverksemd kan det førast opp næringsbygg i form av fritidsbueiningar for utleige og tilhøyrande servicefunksjonar.
2. Tomteutnytting (%-TU) er 50%. Prosent tomteutnytting er den prosentdel bruksarealet etter NS 3940 kan vere i høve til storleiken på det regulerte området.
3. Bygg skal vere tilpassa terreng. Bygg kan ha inntil 2 etasjar inklusiv underetasje. Underetasjeplan skal i front ligge i nivå med terreng. Mønehøgd over eksisterande og planert terreng skal ikkje overskride 8,0 m.
4. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20^0 og 30^0. Mindre tak over inngangspartier m.m. kan ha annan takvinkel.
5. Bygga skal ha torv som taktekkemateriale.
6. Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet.
7. Det skal opparbeidast 1,5 parkeringsplassar pr. bueining med inntil 4 sengeplassar og 2 parkeringsplassar pr. bueining over 4 sengeplassar. Det skal i tillegg opparbeidast nødvendig tal parkeringsplassar i samband med utbygging av servicefunksjonar.
8. Avstand fra bygg til eigedomsgrense eller formålsgrense skal vere min. 4m der ikkje andre byggeliner er vist på planen. Byggeline til senterline hovedveg gjennom området skal vere 10 m. Byggeline til riksveg 51 er 30 m.
9. Gjerde er ikkje tillatt.
10. Ubebygd del av utbyggingsområda skal plantast til med vegetasjon for å gjenskape den opprinnelege karakteren av «skogvokst li» og dempe verknaden av den kraftige bygningsmassen.
11. Avfall skal bringast til container eller oppsamlingsstad tilhøyrande «Valdres kommunale renovasjon».

For området BF 2 må det før arbeid kan ta til vere godkjent ein detaljert illustrasjonsplan / situasjonskart for området. Vidare skal det vere oversendt nødvendige teikningar, terrengsnitt m.m. som viser bygg, vegar og plassar sin høgd og form. I reguleringsplanområdet BF2 eller F3 skal det vere innarbeidd leikeareal for barn.

PDF laget med uregistrert versjon av FinePrint pdfFactory http://www.westsoft.no

3. Trafikkområder
Kjøreveg:

Riksveg 51 er regulert som offentleg kjøreveg.

Gang- og sykkelveg:

Gang- og sykkelveg langs riksveg 51 er regulert som gang- og sykkelveg.
Vegen skal ha regulert breidd på 4 m der asfaltert breidd er min. 3 m med 0,5 m skuldere på kvar side. Vest for kryss med tilkomstveg med til Bjødnabakkad'n er gang- og sykkelvegen tilkomst til eigedomar langs vegen. Gang- og sykkelvegen skal her ha breidd på min. 4 m med 0,5 m skuldere på kvar side.

4. Friområder
Friområde F1, F2 og F3:

Friområde F1 og F2 skal vere naturtomt langs bekk.
Friområde F3 er morenehaug vest for gangveg. Området skal vere naturtomt der det kan opparbeiddast gangstig fram til eit arrangement av benker el. på eit «utsiktspunkt». I indre delar av friområdet kan det settast opp leikeapparat for barn.

7. Fellesområder:
Felles tilkomstveg og gangveg:

Vegane veg 1, 2 og 3 er regulert til felles tilkomstveg.
Veg 1 har regulert vegareal på min. 8 m. Vegbanen skal vere min. 5 m med 0,5 m skuldere på kvar side. Vegen skal ha større breidd ved kurver.
Vegen er felles tilkomst for samtlege eigedomar som har tilkomst til vegen.
Veg 2 og 3 har óg regulert vegbreidd på 8 m. Vegbanen skal vere 4 m brei. Med 0,5 m skuldere på kvar side. Veg 2 og 3 er felles tilkomst til dei ulike seksjonane på eigedomen gnr. 3, bnr. 473.

Felles gangveg har regulert breidd på 7 m der gangbanen skal ha breidd på min. 3m.

Felles parkeringsplass:

Til utbyggingsområdet BF 1 er det regulert felles parkeringsplass med den utstrekning som vist på planen.

PDF laget med uregistrert versjon av FinePrint pdfFactory http://www.westsoft.no

PDF laget med uregistrert versjon av FinePrint pdfFactory http://www.westsoft.no

Øystre Slidre kommune
- rein naturglede!

2026-2038

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen



1 Generelt for arealdelen av kommuneplanen 4
1.1 Kulturminne og kulturmiljø 4
1.2 Restriksjonar ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona 4
1.3 Overvatn og flaumgater 5
1.4 Vatn og avlaup 5
1.5 Tilrettelegging for leike- og uteareal 6
1.6 Universell utforming 6
1.7 Solenergianlegg 6
1.8 Byggeskikk 7
1.9 Naturmangfald 7
1.9.1 Myr/karbonrike areal 7
1.9.2 Utgreiing om naturmangfald 7
1.10 Fortetting 7
1.11 Lysforureining 8
1.12 Krav om plan for redusert klimabelastning 8
1.13 Skilt og reklame 9
1.14 Utvalde naturtypar 9
2 Reguleringsplanar og plankrav 9
2.1 Reguleringsplan skal gjelde 9
2.2 Reguleringsplanar som vert oppheva 10
2.3 Plankrav 10
2.3.1 Unntak frå plankrav: 11
3 Bruksendring 11
4 Område for bebyggelse og anlegg 12
4.1 Generelt 12
4.1.1 Krav om utbyggingsavtale 12
4.1.2 Utnyttingsgrad, høgd og terrenginngrep 13
4.1.3 Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg 13
4.1.4 Parkering 13
4.1.5 Snødeponi 14
4.1.6 Krav til renovasjon og avfallshandtering 14
4.1.7 Brannberedskap 15
4.1.8 Massehandtering 15
4.2 Bustader 15
4.2.1 Framtidige bustadområde 15
4.2.2 Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom 16

4.2.3 Noverande bustadområde, andre 16
4.3 Fritidsbustader 17
4.3.1 Framtidige fritidsbustadområde 17
4.3.2 Utforming av byggverk – rettleiing til reguleringsplan. 17
4.3.3 Bygging av gjestehytte på regulert hyttetomt. 18
4.3.4 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom 18
4.3.5 Gjerde 18
4.3.6 Føresegner for særskilte område 19
4.4 Sentrumsområda 19
4.5 Råstoffutvinning 21
4.6 Næringsområde 21
4.6.1 Framtidige område for næringsverksemd 21
4.6.2 Noverande område for næringsverksemd 21
4.7 Andre typar bebyggelse og anlegg 21
4.8 Idrettsanlegg - noverande 22
5 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR) 22
5.1 Nye bustader i LNFR område 22
5.2 Noverande LNF for spreidd bustad, markert med eit byggeområde for kvar eigedom 23
5.3 Noverande LNF spreidd fritidsbustad, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom 23
5.4 Føresegnsone nord og aust for utbyggingsgrensa 23
5.4.1 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom 23
5.4.2 Utforming av bygg 23
5.4.3 Utforming av terreng 24
5.4.4 Utnyttingsgrad 24
5.4.5 Utnyttingsgrad og høgd 24
6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone 24
7 Samferdsleliner 24
7.1 Etablering av vegar 25
7.2 Køyrevegar 25
7.3 Turvegar 25
8 Bandleggingssone 26
8.1 Bandlegging etter lov om kulturvern 26
8.2 Bandlegging etter lov om naturvern 26
9 Omsynssoner 26
9.1 Omsynssone kulturmiljø 26

9.1.1 Eksisterande bygningar 27
9.1.2 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan 27
9.1.3 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850 27
9.1.4 Vern av enkeltkulturminne – bandleggingssone 27
9.2 Omsynssone landbruk 27
9.3 Omsynssone landskap 28
9.5 Omsynssone stigar og løyper 28
9.6 Omsynssone friluftsliv 29
10 Sikringssoner 29
10.1 Sikringssoner drikkevatn 29
10.2 Område for grunnvassforsyning 30
11 Støysoner 30
12 Faresoner 30
12.1 Skredfare 30
12.2 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred 31
12.3 Flaumfare 31
12.4 Skytebane 31
12.5 Høgspentanlegg 31
13 Gjennomføringssoner 32
14 Infrastruktursoner 32
14.1 Krav om infrastruktur 32
14.1.1 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-VA (Vatn og avløp) 33
14.1.2 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-SA (Spreidd avløp) 33
14.1.3 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-M (Mellsenn) 34
14.1.4 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avlaup og fjernvarme, omsynssonenamn H-410-VAF (Vatn, avløp og fjernvarme). 34
14.1.5 Område utan infrastruktursone – område for spreidd avløp. 35
15 Sikring av miljøtilstand i vassdrag 36
15.1 Felles for resipienten Øyangen og resipientane Heggefjorden-Sæbufjorden 36
15.2 Nedbørsfeltet til Øyangen 36
15.3 Nedbørsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden 36

1 Generelt for arealdelen av kommuneplanen

Kommuneplanen sin arealdel med plankart og føresegner er rettsleg bindande, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL), av 27.06.08, §11-6, med unntak av dei områda der vedtekne reguleringsplanar framleis skal gjelde uendra, jf. PBL §11-8 f. Desse områda er synte med hovudføremål i reguleringsplanen i plankartet. Reguleringsplanar som blir vedtekne etter at kommuneplanen er vedteken vil gjelde framfor kommuneplanen, jf. PBL §1-5, andre ledd.

Rettleiande og forklarande tekst i dette dokumentet er synt i normal skrift medan juridisk bindande tekst er synt i kursiv.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og handsaming av byggesaker gjeld følgjande generelle retningsliner/føresegner:

1.1 Kulturminne og kulturmiljø

Alle tiltakshavarar har plikt til å sjå at tiltak ikkje er i strid med lov om kulturminne, jamfør §3 og §8 i kulturminnelova. Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjend, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminnet eller deira sikringssone på 5 meter jf. lov om kulturminne §8. Melding skal snarast sendast til kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune, slik at vernemyndigheitene kan gjennomføre ei synfaring og avklare om tiltaket kan gjennomførast og eventuelle vilkår knytt til det.

Enkelte kjente kulturminne er markerte som bandleggingssone i plankartet. Kommunen skal ivareta viktige kulturminne og kulturmiljø gjennom si sakshandsaming.

1.2 Restriksjonar ved vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona

Heimel: PBL §11-9 nr 5, jamfør §1-8 og §11-11, nr 5.

Vassdrag er definert i samsvar med § 2 i vassresurslova: Alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidde inntil høgaste vanlege flaumavstand vert rekna som vassdrag.

*Inngrep i vegetasjonsbeltet nærare enn **10 meter er forbode**. Det kan gjennom skjøtsel etablerast opningar i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget. Det er ikkje tillat med inngrep eller tiltak som redusera vatnet sin kvalitet, verdi, naturmangfald og friluftsliv.*

Vassdrag og myrer skal oppretthaldast i sin naturlege form og sikrast med kantvegetasjon. Bekkar skal haldast opne, lukking av bekkar kan berre skje ved søknad der det heilt naudsynt.
Der det ikkje følgjer anna av reguleringsplan gjeld følgjande:

a) *Langs drikkevasskjelder og elver/bekkar med direkte utløp til drikkevasskjeldene Olevatn, Sørre Vindin og Mellsenn, er byggegrensa vist som sikringssone 110 – nedslagsfelt drikkevatn i plankartet.*
b) *Langs hovudvassdraga inkl. innsjøar, jf. NVEs hovudelvedatabase, gjeld ei byggegrense på 100 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*
c) *Byggegrense for andre vatn, tjern og bekkar definert som vatn større enn 5000 m^2, 50 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*

d) *Byggegrense for mindre elver og bekkar er 30 meter. Avstand til byggegrense blir målt frå vasskant ved gjennomsnittleg flaumvasstand.*
e) *Byggegrensa gjeld for tiltak nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, d, j, k, l og m.*

Unntak frå byggegrense.

a) *Driftsbygningar i landbruket som er naudsynt for drift, kommunaltekniske bygg og VA-anlegg under bakken.*
b) *Tiltak på bebygd eigedom innanfor byggeområde eller LNFR-areal for spreidd bustad, fritids-, eller næringsbygg m.m markert med byggeområde. Tiltaket skal ikkje plasserast nærmare vassdraget enn eksisterande bygningar og ikkje nærmare enn 10 meter.*
c) *Område som er regulert ved reguleringsplan og som ikkje er i motstrid til arealdelen av kommuneplanen.*

Tiltak skal plasserast på ein slik måte at fri ferdsel langs vassdrag ikkje blir hindra. Tiltaket skal heller ikkje bidra til at arealet langs vassdraget blir opplevd som meir privatisert.

1.3 Overvatn og flaumgater

Heimel: PBL §11-9 nr 3-8, jamfør. §3-1 bokstav h)

Vassvegar skal takast omsyn til når vegar, tomter og store byggeprosjekt blir planlagt. Utbygging gir ofte store areal med tette flater som gir auka mengder overvatn og rask avrenning, som fører til risiko for flaumskade. I tillegg vil globale klimaendringar kunne gi meir nedbør. Alle planforslag og tiltak etter PBL §1-6 som gjeld overflatevatn eller grunnvatn skal vurderast etter fastsette miljømål i gjeldande regional plan for vassforvaltning. Planforslag og tiltak som vil føre til ei forverring av miljøtilstanden skal vurderast etter §12 i vassforskrifta.

Opne flaumgater skal så langt som rår veljast framfor røyr og stikkrenner.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og VA-planar og i store byggeprosjekt, skal det utarbeidast eigen rapport av fagkunnig føretak om flaumfare, overvatn, overvassnett og flaumvegar og dimensjonering av røyr og stikkrenner. Bekkeløp og moglege flaumgater skal ikkje lukkast eller fyllast igjen slik at dette reduserer kapasitet for gjennomstrøyming av vatn. Ved vurdering av flaumgater skal beste tilgjengeleg temakartgrunnlag nyttast.

Det skal ved byggesak dokumenterast at eigedomen ikkje er utsett for flaumfare.

1.4 Vatn og avlaup

Heimel: PBL §11-9 nr 3 og 18-1.

I område der det er bygd ut kommunalt vatn og avløp er det krav om tilkopling til dette jf. PBL §27-1 og 27-2. PBL 27-1 og §27-2 om vassforsyning og avløp gjeld og for fritidsbusetnad jf. PBL §30-6.

Det skal nyttast felles løysingar for vatn og avløp der det ikkje er offentleg VA-nett, om ikkje noko anna går fram av handlingsplan for spreidd avløp.

Tekniske løysingar skal utførast i samsvar med VA-norm for Øystre Slidre kommune, ev. i samsvar med vasstandard.no, vedteke på det tidspunktet for søknad om ramme- eller eitt-trinnsløyve.

1.5 Tilrettelegging for leike- og uteareal

Heimel: PBL §11-9 nr.4 og nr 5.

Ved planlegging av byggeområde for bustader, fritidsbustader og tenesteyting skal trafikksikker tilkomst til fots til stig- og løypenett, naturområde og leikeområde sikrast. Ved tung utbygging knytt til fritidsbustader skal det også setjast av areal til opphaldsareal ute, i nærleiken til utbygginga. Reguleringsplan skal ha føresegner knytt til dette. Stigar og løyper skal planleggast for lett tilgang frå nærliggande byggeområde.

I byggeområde for bustader skal leike- og opphaldsareal opparbeidast før nye bustader blir tekne i bruk. Reguleringsplanane skal ha rekkefølgjeføresegn knytt til desse. Leike- og opphaldsareal ute skal vere minst 20% av bruksarealet av utbygd areal. Leike- og opphaldsareal skal vurderast utifrå terreng, støy, lys og trafikktryggleik.

Dersom tiltak kjem i konflikt med eksisterande eller planlagde område for leik og friluftsliv, skal kompenserande tiltak gjennomførast.

1.6 Universell utforming

heimel: PBL §11-9 nr 5, jf. §1-1.

Universell utforming skal liggje til grunn ved utforming av gangvegstruktur, utomhusareal og ved tilkomst til bygg; spesielt i bustadområde, sentrumsområde, forretningsområde og fritids- og turistområde. Uteromma bør leggast til rette for alle brukargrupper uavhengig av funksjonsnivå. I tillegg til fysisk utforming med tanke på stigningsnivå bør det i dette området liggje føre planar som omfattar mellom anna skilting, merking, ledeliner, landemerke, belysning, dekketypar, kryssingspunkt med bilveg og plan for vedlikehaldsnivå.

Ved all planlegging og utbygging innanfor tettstaden Heggenes og innanfor sentrumsområde for Beitostølen skal det gjerast greie for korleis det er teke omsyn tilgjenge for alle og universell utforming. Nye bygningar og anlegg skal gjevast universell utforming i samsvar med teknisk forskrift eller strengare føresegner i reguleringsplanar. Innanfor kvart byggeområde skal det setjast av nok areal for å få gode uterom, og uterom med tilstrekkeleg og tilgjengeleg opphaldsareal, vrimleareal og møteplassar.

1.7 Solenergianlegg

Heimel: PBL § 20-1 bokstav f.

Vi ønskjer å leggje til rette for solenergi som ei viktig fornybar energikjelde. Solenergianlegg som solcelle- og solfangaranlegg er ein bygningsteknisk installasjon og er søknadsplikt jf. plan- og bygningslova § 20-1 bokstav f. Jf. SAK 10 § 4-1 bokstav e, kan installering og endring av slike anlegg i eksisterande byggverk innanfor ein brukseining eller branncelle, vurderast som ein enkel installasjon og er unntatt frå kravet om søknadsplikt.

Etablering av mindre solenergianlegg som ikkje er søknadspliktig jf. SAK 10 § 4-1 bokstav e, kan etablerast uavhengig av krav i reguleringsplan til material på tak, føresett at anlegget blir tilpassa

bygget sin form og karakter. Anlegget skal monterast plant med tak eller fasade. Eksponering og refleksjon skal vere minst mogleg og anlegget skal ikkje vere visuelt uryddig.

Etablering av solenergianlegg er søknadspliktig når:

- Bygget har kulturminneverdi som ikkje er formelt avklara (SEFRAK-registrert)
- Bygget ligg nord og aust for utbyggingsgrensa. Område med særlege kvalitetar som for eksempel bygg i fjellområda, eller områder der fleire bygg har arkitektonisk uttrykk.
- Bygg som ligg i strandsone. I desse tilfella må det vurderast om tiltaket vil virke dominerande.
- Solenergisystem som vert montert frittståande på tak eller fasade (ikkje plant med takflate eller fasade) og bakkemonterte anlegg for ei bueining.
- Der det kan vere fare for nedfall på offentlege areal, som fortau, felles inngangar og liknande.
- Der solcelleanlegget kan ha verknad for branntryggleiken.

Ved etablering av større anlegg, for eksempel bakkemonterte anlegg, er det krav til reguleringsplan.

1.8 Byggeskikk

Byggeskikk gjeld både bygg og anlegg. Nokre bygg og anlegg har viktige samfunnsmessige funksjonar, og kan utformast som signalbygg.

Bygg og anlegg skal tilpassast terreng og eksisterande bygningsmiljø.

1.9 Naturmangfald

1.9.1 Myr/karbonrike areal

Myr og skog med høg bonitet er særleg karbonrike naturtypar. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelsen eller funksjonen til desse naturtypane skal ein søke å unngå, men skal vurderast i kvart tilfelle. Ved detaljplanlegging av byggeområde, vegtrasear og annan teknisk infrastruktur skal ein så langt som det er rasjonelt unngå inngrep som vil drenere myrer eller føreset masseutskifting i myr.

Nedbygging av myr som inneber frigjeving av karbonlageret i myra eller tap av viktige naturtypar er forbode. Forbodet omfattar ikkje naudsynt vedlikehald av etablerte tiltak eller etablering av samfunnskritisk infrastruktur. Tiltakshavar skal dokumentere djupna av myrene der det blir planlagt inngrep. Dersom det blir gjort tiltak i myr, skal det gjennomførast kompenserande tiltak.

1.9.2 Utgreiing om naturmangfald

Konsekvensutgreiingar skal gje eit tilfredsstillande grunnlag for å vurdere og vektlegge føresegnene i naturmangfaldlova §§ 8 til 12, jf. naturmangfaldlova § 7. Dersom planvedtaket gjeld naturtypar som er trua eller nær trua på Norsk raudliste for naturtypar 2011, har kommunen eit særleg ansvar for at prinsippa i §§ 8-12 naturmangfaldlova vert lagt større vekt på.

1.10 Fortetting

Vi ønsker å leggje til rette for fortetting i eksisterande område for bustader og fritidsbustader og arealeffektiv utnytting av nye område, då det vil bidra til ein effektiv arealbruk med reduserte

miljøverknader. Fortetting kan skje gjennom ny reguleringsplan eller ved byggesakshandsaming for dei tiltaka som fell inn under punkt 2.3.1. Fortetting er mest aktuelt i sentrumsområda. I tillegg kan det vurderast fortetting i andre deler av kommunen, men då blir det ikkje tillat bygg høgare enn tre etasjar.

Ved nye reguleringsplanar skal fortettingspotensialet ut over tal einingar som er vist i plankartet vurderast.

Ved fortetting gjeld følgjande føresegner:

- *Nye bygg skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø, terreng og landskap. Det skal takast omsyn til kvalitetar ved byggjeskikk og landskap m.a. ved at lokalt særpreg og tradisjon vert vareteke i bygningsstruktur og -utsjånad.*
- *Sti- og løypenett ut til friluftsområde skal sikrast.*
- *Handtering av overvatn skal, så langt det let seg gjere, handterast lokalt og opent.*
- *Fortetting skal gje høg kvalitet både på bygningar og omgjevnadar.*
- *I område kor det vert opna for høgare bygg enn det som er i området skal det gjennomførast utgreiingar om m.a. korleis utbygginga vil påverke visuelle kvalitetar og viktige sikteliner.*

1.11 Lysforureining

Ved lyssetting skal mengde lysforureining avgrensast. Før ein installerer lys skal ein tenkje over nytteverdien. Belysninga skal vere retta nedover og berre mot området som treng det. Bruk så låge lysnivå som mogleg og unngå blending. Bruk lysstyringsutstyr som tidsbrytarar eller rørsledetektorar for å sikre at lys er tilgjengeleg når det er naudsynt, dempa når det er mogleg, og slått av når det ikkje trengst.

Rettleiaren frå organisasjonen "Bevar mørket" kan nyttast.

Belysning skal ha fargetemperatur på 3000K eller varmare. Armatur skal vere godt avskjerma mot himmelen med 0% lys over armaturen si horisontallinje.

Fritidsbustader skal ha lysstyringsutstyr som tidsbrytarar eller rørsledetektorar for å sikre at lys er tilgjengeleg når det er naudsynt, dempa når det er mogleg, og slått av når det ikkje trengst.

Føresegner til lyssetting skal vere utarbeidd i kvar einskild reguleringsplan for bustad og fritidsbustad.

1.12 Krav om plan for redusert klimabelastning

Heimel: PBL §11-9 nr. 6 og 8.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for utbygging til næringsføremål, offentleg føremål og ved planlegging av utbygging av fleire enn 5 eller meir enn 600 m^2 bu- og fritidseiningar, skal det gjerast greie for val av materialar og tekniske løysingar, med tilhøyrande energi- og klimagassbudsjett. Utgreiinga skal vise på kva måte utbygginga bidreg til målsetninga om eit meir klimanøytralt samfunn.

1.13 Skilt og reklame

Det skal vere samsvar mellom skilt/reklame og verksemda i bygningen. Heildekkande folie med reklame på glasflater eller takreklame med silhuettverknad er ikkje tillat. Lysstyrken i belyste skilt skal tilpassast omgjevnadene.

Skilt, markiser og andre innretningar ut over fortau og annan offentleg grunn må ikkje hindre ferdselen eller vere til fare for omgivnadane. Fri høgde under uthengsskilt må vere minst 3,5 meter og framspringet kan maksimalt vere 0,8 meter.

1.14 Utvalde naturtypar

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjerast greie for om planområdet kjem i konflikt med utvalde naturtypar, jf. forskrift om utvalde naturtypar etter naturmangfaldlova §3.

Områder med utvalde naturtypar skal regulerast til «5100-LNFR».

Det skal regulerast inn sikringssoner mot nedbygging, hogst og etablering av infrastruktur rundt område med utvalde naturtypar.

2 Reguleringsplanar og plankrav

2.1 Reguleringsplan skal gjelde

heimel: PBL §1-5 2.ledd & §11-8 bokstav f

Føresegner og retningsliner i kommuneplanen skal supplere vedtekne regulerings- og byggeplanar.

Reguleringsplanar som er vedtatt før vedtak av arealdelen av kommuneplanen gjeld så langt dei ikkje er i strid med føresegnene i arealdelen av kommuneplanen. Ved motstrid mellom reguleringsplan og arealdelen av kommuneplanen når det gjeld arealføremål og utnyttingsgrad, går reguleringsplan framfor arealdelen av kommuneplanen. Der reguleringsplan ikkje har føresegner om forhold som er regulert i arealdelen av kommuneplanen, gjeld arealdelen av kommuneplanen.

Område der eksisterande reguleringsplan framleis skal gjelde uendra er synt som detaljeringssone (H910), og gjeld følgjande planar:

201910	*Beitostølen sentrum*	*Detaljregulering*	*Endeleg vedtatt arealplan*	*17.12.2020*
U46	*Bevaring av Litunet*	*Eldre reguleringsplan (1985)*	*Plan endeleg vedtatt*	*06.10.2005*
U49-2	*Valdresflye Vandreheim*	*Eldre reguleringsplan (1985)*	*Plan endeleg vedtatt*	*28.01.2010*

B62	*Beitostølen Helsesportsenter*	*Eldre reguleringsplan (1985)*	*Plan endeleg vedtatt*	*28.01.2010*
B25-2	*Beitostølen skistadion og konkurranseløyper*	*Eldre reguleringsplan (pbl 1985)*	*Plan endeleg vedtatt*	*25.05.2007*

Tabell 1: Planar som framleis skal gjelde uendra.

2.2 Reguleringsplanar som vert oppheva

Følgjande reguleringsplanar vert oppheva som følgje av vedtak arealplanen:

Namn på reguleringsplan
A01 - Fjell – Dispensasjonsgrense fjell
A02 – Kommunedelplan for Beito-, Beitostølen- og Garliområdet
A04 – Kommunedelplanen for Heggenes - Moane
A05 – Kommunedelplanen for Rogne sør
B25 Beitostølen konkurranseløyper Liahøvda
B40 Stølslie II
H01 Heggenes-Storefoss
H08 Gangveg - Sjukeheimen
H12 Raudbrøtmoen industriområde
R01 Krøsshaugen
U54 Vestsidevegen
U03 Tåbakke
U05 Pipesteinhaugen
U14 Blilie
U43 Rjupa rasteplass
U55 Fv. 289 Røyne-Ødegård
B18 Beitostølen alpinområde
U13 Murkhøvd

Tabell 2: Reguleringsplanar som vert oppheva som følgje av arealplanen.

2.3 Plankrav

Heimel: PBL §11-9 nr.1 og §11-10, nr 1

I område sett av til bebyggelse og anlegg, samferdselanlegg, sentrumsføremål, næring og teknisk infrastruktur kan tiltak ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. PBL kapittel 12. Tiltak på andre område, inkl. masseuttak i LNFR-område, enn noverande byggeområde for bustader og fritidsbustader krev også reguleringsplan.

2.3.1 Unntak frå plankrav:

I område satt av til byggeføremål er følgande tiltak unntatt frå kravet om reguleringsplan, forutsett at tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegn:

a) Private/offentlege godkjente reinseløysingar.
b) Riving av bygningar og anlegg, med unntak der bygningar og anlegg er regulert til bevaring.
c) Fortetting ved deling av tomter til bustad og fritidsbustad. Tomter over 2 daa som er regulert i reguleringsplan eller er merka som byggeområde i arealdel til kommuneplan kan delast etter søknad når følgjande vilkår er til stades:

- *Det er ein føresetnad at arealet er eigna til deling og kan få godkjent vegløysing.*
- *Ei deling må ikkje vera i strid med plan- og bygningslova eller teknisk forskrift eller med nasjonale, regionale eller kommunale føringar.*
- *Det må vera godkjent VA-løysing i området.*
- *Det er sikra trygg veg for gåande og syklande til skule/busstopp.*

Tomter nord og aust for utbyggingsgrensa kan ikkje delast.

d) Ikkje søknadspliktige tiltak i form av terrasse og uthus/tilbygg på inntil 15 m^2 på eksisterande fritidsbustadeigedomar i gjennomføringssonene. Tiltaket må vera innafor utnyttingsgrad for byggeområde i arealdelen, og ikkje vera til hinder for framtidig plan.

e)Tiltak som fell inn under pkt. 4.2.2, 4.2.3 og 4.3.3 i desse føresegnene.

f) Tiltak etter § 20-4 i plan og bygningslova.

Ved dispensasjon frå plankravet eller ved fortetting i samsvar med punkt c og d, vil deltaking i fellesgodefinansiering bli søkt sikra på lik linje med utbyggingar som er heimla i reguleringsplan/utbyggingsavtale, jf. punkt 4.1.1 i føresegnene.

3 Bruksendring

Fritidsbustader som ligg i nærleiken av eksisterande busetnad kan bli varig eller midlertidig bruksendra til bustad gjennom dispensasjonshandsaming under føresetnad av at fylgjande krav er oppfylt:

- Avkøyringsløyve frå offentleg veg eller løyve til utvida bruk som sikrar tilgjenge for utrykkingskøyretøy.
- Det er sikra trygg veg for gåande og syklande til skule/busstopp.
- Etablering eller utbetring av eksisterande veg fram til fritidsbustaden skal ikkje leggje beslag på dyrka eller dyrkbar mark. Etablering av veg i LNFR-område er søknadspliktig både etter PBL og jordlova.
- Fritidsbustaden kan bli tilkopla offentleg vatn og avlaupsnett eller utsleppsløyve for separat avlaupsanlegg tilpassa heilårsbustad kan bli gjeve. Vatn og avlaup skal vere sikra i samsvar med PBL §27-1 og §27-2.
- Fritidsbustaden skal liggje utanfor kartlagde støysoner, jf. retningsliner
- Anna relevante krav frå forskrift og lovverk.

4 Område for bebyggelse og anlegg

Heimel: PBL § 11-7, nr 1 og §11-9, jf. §11-8 bokstav e)

4.1 Generelt

Ved regulering og vesentleg utviding av bruk vil vi krevje ei vurdering av dei trafikale verknadene for alle trafikkgrupper.

4.1.1 Krav om utbyggingsavtale

Heimel: PBL §17.

Kommunen vil setje som krav at det skal liggje føre utbyggingsavtale i samband med godkjenning av reguleringsplan for utbygging av område for fritidsbusetnad, sentrumsføremål og fritids- og turistføremål.

Hovudprinsipp for deltaking i fellesgodefinansieringa går fram av kommunestyresak 64/20.

For planar der det ikkje er behov for å avklare ansvar for realisering av planen eller deltaking i fellesgodefinansiering vert det ikkje stilt krav om utbyggingsavtale som del av ein reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler kan nyttast i heile kommunen innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades (jf. PBL §§ 17-2 og 17-3). Under planarbeid for eit område kan det gjerast meir spesifikke vedtak om innhaldet i ein utbyggingsavtale (jf. PBL § 17-1).

Utbyggingsavtaler kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:

- Veg – veganlegg, inkl. gang- og sykkelveg.
- Stiar og løyper og etablering av andre fellesgode.
- Anlegg for vatn, avløp og renovasjon.
- Parkeringsanlegg og parkeringsordningar med vilkårsparkering.
- Torg, parkar, friområde, friluftsområde og andre allment tilgjengelege område.
- Universell utforming av tiltak.
- Klima- og miljømessig forsvarleg utbygging av området.
- Kompenserande tiltak ved utbyggingar som har negative verknader for natur eller landbruket, til dømes restaurering av natur, nydyrking ved tap av matjord, gjerding/Nofence-løysingar eller andre konfliktdempande tiltak mellom beitebruk og friluftslivet m.m.
- Forkjøpsrett.

Bustadpolitiske tiltak: Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene ved ei utbygging eller der kommunen ønskjer å stille krav om tal bustader eller utforming av bustadene (jf. PBL § 17-3).

4.1.2 Utnyttingsgrad, høgd og terrenginngrep

Utnyttingsgraden skal bli fastsett i reguleringsplan, og kan variere innan ulike areal innan eit planområde. Utnyttingsgrad blir rekna i %-BYA i samsvar med teknisk forskrift, i gjeldande teknisk forskrift til PBL. Parkeringsplassar blir rekna med i BYA også i område utan veg.

Mange stader er byggeområda for noverande byggeområde mindre enn dei aktuelle eigedomane. Dette kan skuldast avstand til vassdrag, nærleik til kulturminne, viktig naturtype, dyrka mark, reell skredfare eller at tomta er større enn tre daa. Bygg kan ikkje førast opp utanom avsett byggeområde.

Høgd

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

Terrengbehandling/terrenginngrep

Inngrep i terreng skal utførast så skånsamt som mogleg og avgrensast til det som er nødvendig for plassering av bygningar og biloppstillingsplass. Det er eit mål at bygningane skal tilpasse seg terrenget og ikkje omvendt. Mest mogleg av eksisterande vegetasjon skal takast vare på.

4.1.3 Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg

Heimel: PBL § 27-5 og 11-9 nr 3

*Innanfor konsesjonsområde Beitostølen, jf. punkt 14.1.4. skal det leggast til rette for at alle bygg over 50m^2 BRA med rom for varig opphald **kan** ha vassboren fjernvarme.*

Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg:

a) Alle nye bygg og tilbygg over 150 m^2 BRA og bygningar som skal byggast om over 200 m^2 BRA som ligg nærmare enn 125 meter frå næraste etablerte fjernvarmeleidning innanfor konsesjonsområdet for fjernvarme på Beitostølen, jf. grense i plankartet, skal koplast til fjernvarmeanlegget.

b) Alle nye bygg og tilbygg over 250 m^2 BRA eller der summen av fleire enkelttiltak/einingar i same prosjekt går over 350 m^2 BRA, som ligg nærmare enn 200 m frå næraste etablerte fjernvarmeleidning innanfor konsesjonsområdet for fjernvarme på Beitostølen, jf. grense i plankartet, skal koplast til fjernvarmeanlegget.

c) Bygg som fell inn under arealdefinisjonen etter bokstav a) og b) må installere internt fordelingsnett for vassboren varme og varmtvatn slik at bygg og anlegg fullt ut på ein rasjonell måte, kan dekke sitt varme- og varmtvatn med fjernvarme eller annan vassboren, fornybar varmekjelde.

4.1.4 Parkering

I forslag til detaljreguleringsplanar og ved søknad om rammeløyve skal det vera gjort greie for korleis kravet til oppstillingsplassar for bil er løyst. Dersom summen av utrekna krav til parkeringsplassar for ein eigedom ikkje er eit heiltal, blir tal parkeringsplassar avrunda oppover til næraste heiltal. Det vert stilt følgjande krav til parkeringsplassar:

Bustader – 2 plassar per eining.
Fritidsbustader – 2 plassar per eining

For andre bygg gjeld følgjande:

Leilegheitsbygg – differensiere utifrå størrelse

Hotell og overnattingsstad – 0,5 plasser per gjesterom

Serveringsstader 0,3 plass per. sitteplass. Forretning 1 plass per 33 m^2 til 66 m^2 BRA forretningsareal. Det kan gjerast individuelle vurderingar i høve til samtidig bruk m.a. for forretningar og restaurantar.

Det skal setjast av plass for sykkelparkering. Omfanget vert vurdert i den einskilde saka.

Minst 10% av parkeringsplassane skal vera HC-plassar.

For kvar parkeringsplass skal det setjast av minst 18 m^2. Arealet skal trekkast frå BYA uavhengig om det er veg til tomta.

Frikjøp

Frikjøp av parkering er ei ordning der kommunen og utbyggar inngår ei avtale som fritek utbyggar frå å etablere parkeringsplassar i samsvar med parkeringskravet. Ordninga er frivillig og kommunen har ikkje moglegheit til å påleggje utbyggar ein frikjøpsavtale. Utbyggar har heller ingen rett til å inngå frikjøpsavtale. Vel kommunen å inngå ein frikjøpsavtale skal inntektene frå ordninga nyttast til opparbeiding av parkeringsanlegg, jf. PBL. §28-7.

4.1.5 Snødeponi

Reguleringsplanar skal i kart eller føresegner syne korleis snø skal deponerast.

Forureining frå brøyta snø som medfører nemneverdig skade eller ulempe for miljøet, krev løyve etter forureiningslova for å kunne skje lovleg.

- Snø som blir lagt opp på same eigedom som snøen kjem frå, vil normalt ikkje ha behov for løyve.
- Ikkje godkjente snødeponi må søkje om løyve til å oppretthalde desse deponia etter forureiningslova.
- Dumping eller deponering av snø kan vere i strid med forureiningslova § 7, plikt til å unngå forureining og §28, forbod mot forsøpling. Handtering av overskotssnø kan utløyse krav om løyve etter forureiningslova viss tiltaket medfører fare for forureining. Statsforvaltaren har myndigheit til å gje løyve etter forureiningslova §11 eller gjeldande paragraf.
- Både permanente og midlertidige snødeponi må vurderast etter PBL. Arealbruken kan handsamast som ein dispensasjon, men helst etter reguleringsplan eller i kommuneplanen sin arealdel. Eit løyve til arealbruk frå kommunen må føreliggje før Statsforvaltaren kan handsame ein søknad etter forureiningslova.

4.1.6 Krav til renovasjon og avfallshandtering

Det skal bli gjort greie for avfallshandtering i byggesøknader og reguleringsplanar. Det skal setjast av tilstrekkeleg med plass til renovasjonspunkt innan kvart reguleringsplanområde. Plassane skal vere minimum 500m^2 store og plassert på avskjerma plassar ved inn-/utkøyring av områda.

For ny bebyggelse, bruksendring eller ved rehabilitering av eksisterande bebyggelse, skal det vere avfallsløysingar som fremmar avfallsminimering, ombruk og gjenvinning. Det skal leggjast til rette for kjeldesorteringsløysingar.

Næringsavfall må oppbevarast i lukka og avstengde rom før levering til gjenvinning eller sluttbehandling. Næringsavfallet skal i størst mogleg grad kjeldesorterast, og næringsverksemda må sikre at avfallet ikkje fører til luktplager eller at avfallet er tilgjengeleg for mus, rotter og andre dyr.

4.1.7 Brannberedskap

Teknisk forskrift set krav til tilgang og nærleik for brannvatn. Dimensjonering av leidningsnett fram til brannhydrant skal vera tilstrekkeleg for sløkkevatn. Ved bygging av vegar, kulvertar og bruer skal ein sjå til at utrykkingskøyretøy skal kome fram og ved planlegging av vegstrukturen skal ein ta omsyn til brannvesenet si innsatstid, jamfør gjeldande lovverk og forskrifter.

4.1.8 Massehandtering

Reguleringsplanar skal gjera greie for tiltak for å redusere terrengbearbeiding og masseforflytting og for å leggje til rette for ombruk av masser. Tiltak som krev tilkøyrde masser skal nytte naturlege, reine masser med dokumentert opphavsstad. Overskotsmasser som inneheld framande arter, skal leverast til godkjent deponi eller deponerast på staden. Forureina masser er næringsavfall som skal leverast til godkjent mottak.

Masseuttak og deponering av masser skal berre gå føre seg i områder regulert til føremålet. Drift av anlegget skal til ei kvar tid vere i samsvar med gjeldande forskrift og lovverk.

Alle masseuttak med uttak over 500 m³ skal meldast Direktoratet for mineralforvaltning, som kan krevje driftsplan før uttak blir sett i gang, jf. § 42 i minerallova. Alle masseuttak med eit samla uttak større enn 10 000 m³ krev driftskonsesjon frå Direktoratet for mineralforvaltning. Det inneber også driftsplan som skal godkjennast av direktoratet.

Alle typar anlegg eller verksemd som skal ta i mot reine jord- og steinmassar, frå fleire eksterne kjelder, må søkje om særskild løyve til denne verksemda etter forureiningslova. Kravet omfattar og aktørar som allereie driv slik verksemd.

Mellomlagring av masser i samband med byggeprosjekt er berre tillate på godkjente mottak for massedeponering, eller mellombels på den aktuelle utbyggingstomta/utbyggingsområdet.

Ved tiltak nær vatn/vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning av partiklar.

4.2 Bustader

4.2.1 Framtidige bustadområde

Kvar reguleringsplan skal omfatte minst eit delområde i planen og naudsynte veg- og turvegtilkomstar til området. For private utbyggingsplanar skal det, før reguleringsplan blir fremja, liggje føre grunneigaravtale eller organisasjonsform som gjer at teiggrenser ikkje har betydning for lokalisering av føremål i planen, jamfør PBL § 11-8 e).

Tak skal vera utført i skiferstein, shingel som ser ut som skifer, betongstein eller stålplater som ser ut som betongstein, tre eller torv. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal føresegn som gjev løyve til å føre opp solceller vurderast.

Eksponeringa og fjernverknaden skal vurderast.

Tal universelt utforma bueiningar og lokalisering og krav til desse, skal alltid vere tema ved utarbeiding av reguleringsplanar som inneheld bustader.

Det vert ikkje gjeve føringar i arealplanen for taktype (saltak eller pulttak) eller takvinklar.

Rekkefølge-føresegn for framtidige bustadområde:
Ingen bygg kan førast opp før det er opparbeidd turveg frå området til eksisterande turvegnett.

Ingen bygg kan førast opp før det er etablert trafikksikker gangvegtilkomst til skule og busshaldeplass for skulebuss.

Før bygging i området B-22-8 skal G/S-Lidar vere opparbeidd.

Nybygg og tilbygg til eksisterande fritidseigedomar/næringseigedomar i område BS-26-10 er ikkje tillate med mindre eigedomane blir omdisponerte til bustad. Ved å disponere om til bustad kan nybygg og tilbygg til eksisterande einingar skje innan dei rammer som gjeld.

Før område B-3-3 kan takast i bruk til bustadføremål, skal Robølsvegen vere lagt om i samsvar med planen.

4.2.2 Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom

Desse føresegnene gjeld areal avsett til noverande byggeområde for bustader, dvs. eksisterande enkelttomter avsette til byggeområde.

Oppmålte eigedomar er merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Eigedomar som ikkje er oppmålt er merka med ein figur med farge som syner at det er byggeområde. Eigedomar med punktfeste er definert som 1 dekar.

Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det stilt krav om digital oppmåling jf. plan- og bygningslova § 21-4.

Nybygg innan følgjande rammer, inkludert 36 m^2 areal til biloppstillingsplass, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:

- *I byggeområde mindre enn 1 daa: 30 % BYA.*
- *I byggeområde mellom 1 og 1.67 daa: 350 m^2 BYA.*
- *I byggeområde større enn 1,67 daa: 400 m^2 BYA.*

Maksimal mønehøgd, målt over gjennomsnittleg nivå av opphavleg terreng før eventuell fylling er 9 meter. Tak skal vere tilpassa omkringliggande bygg.

I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje setjast i verk før tiltaket er avklart med kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune.

Takvinkel mellom 10^0 og 35^0 er retningsgjevande for skråtak.

4.2.3 Noverande bustadområde, andre

Dette gjeld eksisterande bustadfelt **utan** gjeldande reguleringsplan.

Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det stilt krav om digital oppmåling jf. plan- og bygningslova § 21-4. Nybygg innan følgjande rammer kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan: BYA =

30%, men maksimalt 400 m^2 BYA inkludert areal til utandørs biloppstillingsplass. Maksimal takhøgd er 9 meter. Tak skal vere tilpassa omkringliggande bygg.

Takvinkel mellom 10 og 35^0 grader er retningsgjevande for skråtak.

4.3 Fritidsbustader

4.3.1 Framtidige fritidsbustadområde

Kvar reguleringsplan skal omfatte minst eit delområde i planen og naudsynte veg- og turvegtilkomstar til området. Før reguleringsplanen blir fremja, skal det liggje føre grunneigaravtale eller organisasjonsform som gjer at teiggrenser ikkje har betydning for lokalisering av føremål i planen, jf. PBL §11-8 e).

Utnyttingsgraden i felt for tradisjonelle tomter i tilknyting til etablerte fritidsbustadområde er 18 % BYA inkludert areal til utandørs biloppstillingsplass. I andre områder er utnyttingsgraden 18 – 25 % BYA.

For felt med tun-løysingar eller andre tette utbyggingsformer, skal høgare utnyttingsgrad vurderast i reguleringsplanarbeidet. Der det ligg til rette for det kan parkering skje under bakkenivå. Då tel ikkje parkeringsarealet i BYA.

4.3.2 Utforming av byggverk – rettleiing til reguleringsplan.

Retningsliner ved utarbeiding av reguleringsplan:

- Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 grader og 36 grader.
- Mindre uthusbygg og liknande, kan ha pulttak med vinkel på 12 til 22 grader.
- Taktekkinga skal vere torv, tre, skifer eller shingel. Hovudmøneretninga på fritidsbustaden skal liggje tilnærma parallelt med terrengkotene.
- Flaggstenger/portalar er ikkje tillate. Portstolpar skal ikkje vere høgare enn 2 meter over vegbanen.
- Solcellepanel er tillate, så lenge materialval og plassering gjer dei lite synlege.
- Privatiserande tiltak som stabbesteinar nær tomtegrense, planering av uteareal og andre tiltak som kan avgrense ferdsel gjennom områda/tomtene er ikkje tillate.

Som grunnlag for reguleringsplanar og for større byggesaker for bygningsprosjekt krev kommunen at det blir utarbeidd digitale 3D-modellar der omfang av bygningar og andre installasjonar samt vegetasjonsskjermar blir visualisert.

Innanfor kvart einskild utbyggingsområde for fritidsutbygging kan det vera ulike stilar, men innanfor nærare avgrensa delområde vert det stilt krav om samanfallande stil.

Med «stil» meiner vi hovudgruppene:

- Laft og stav-laft
- Tradisjonell hytte med panelkledning
- Moderne hytte med stein, betong og glas

<u>Rekkefølgjeføresegn for framtidige fritidsbustadområde</u>

Ingen bygg i fritidsbustadområde kan førast opp før det er opparbeida turveg og skiløype frå området til eksisterande turveg- og skiløypenett. Det skal ikkje vere meir enn 300 meter og ikkje meir enn 50

høgdemeter frå noko punkt i byggeområdet i reguleringsplanen til eksisterande skiløype eller skiløype i reguleringsplan.

4.3.3 Bygging av gjestehytte på regulert hyttetomt.

I reguleringsplanar som ikkje opnar for fleire hytter på kvar tomt, kan det byggast ei hytte, ei gjestehytte (anneks) og eit uthus/garasje på kvar tomt. Gjestehytte kan vera på inntil 40 m^2. Gjestehytta skal underordne seg hytta, og vera vesentleg mindre i areal. Ei gjestehytte vert ikkje rekna som eige bueining, og vil difor ikkje medføre krav om ekstra parkeringsareal. Rom for varig opphald er tillate berre i hytte og gjestehytte. Alle gjestehytter må koplast til godkjent VA-løysing.

4.3.4 Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

Desse føresegnene gjeld areal avsett til noverande byggeområde for fritidsbustader, dvs. eksisterande enkelttomter avsette til byggeområde.

Oppmålte eigedomar er merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Eigedomar som ikkje er oppmålt er merka med ein figur med farge som syner at det er byggeområde. Eigedomar med punktfeste er definert som 1 daa.

Dersom eigedomen ikkje er oppmålt vert det ved eit ev. løyve stilt krav om digital oppmåling av eigedomen tiltaket er plassert, jf. plan- og bygningslova § 21-4 sjette ledd.

Maksimal mønehøgd er 5,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng før ev. fylling. Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20^0 og 35^0. Garasje skal ha maksimal mønehøgd 4,5 meter. I område med nemninga «H» skal maksimal mønehøgd vera 4,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng.

Nybygg innan følgjande rammer, inkludert 36 m^2 til biloppstillingsplass eller garasje der det høver, kan gjennomførast utan krav om reguleringsplan:

- *I byggeområde mindre enn 938 m^2: 150 m^2 BYA.*
- *I byggeområde mellom 938 og 1250 m^2: 16 % BYA. Ingen enkeltbygg over 140 m^2*
- *I byggeområde større enn 1,25 daa: 200 m^2 BYA. Ingen enkeltbygg over 140 m^2*

I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje iverksetjast før tiltaket er avklara med kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune.

4.3.5 Gjerde

For å redusere konfliktane mellom utbyggingsinteressene og dyrehald, skal det ved handsaming av reguleringsplan for eit område takast stilling til om det skal førast opp gjerder rundt utbyggingsområdet eller delar av utbyggingsområdet.

Der det er naturleg i høve til avstand mellom tomter kan fleire eigedomar gjerdast inn samla etter godkjenning frå kommunen. Der det ikkje er aktuelt å gjerde inn fleire tomter samla, kan grunneigar gjerde inne inntil 500 m^2 (eks. bygd areal) rundt bygningar på einskildtomter med gjerder av tre.

Ved oppsetting er av gjerder rundt einskildtomter skal det vera tregjerder med grinder som slå utover. Oppføring av elektrisk gjerde er forbode. Gjerder skal ikkje setjast opp slik at det skaper tronge

korridorar for beitedyr. Det er grunneigar si plikt å vedlikehalde gjerdet, for å unngå skadar på bufe. Kommunen kan pålegge riving av gjerder som er til fare for bufe.

4.3.6 Føresegner for særskilte område

Områda FR-2574 og FR-610 i Gravfjellet og områda FR 573-100, FR 164-30F, FR 312-75, FR823-30F, FR-94-15F, FR-172-15F, FR-217-10F og FR-225-60 i Javnlie og FR-8 ved Rolistølen kan ikkje regulerast før kommunedelplan for naturmangfald er vedteken eller det vert gjennomført ei uavhengig naturkartlegging av området.

4.4 Sentrumsområda

Sentrumsområde for Heggenes og for Beitostølen er vist på plankartet.

Sentrumsområda skal planleggast med universell utforming som prinsipp.

Innanfor sentrumsområde for Heggenes gjeld følgjande føresegner:

- *Butikkar og anna privat tenesteyting skal lokaliserast til eksisterande bygningar eller i nye utbyggingsområde innanfor ein avstand på maks 400 meter frå torget i Heggenes (området mellom Helsetunet og Coop). Innanfor dette området vert det også tillate med ny bustadbygging med tett utnytting. Det vert ikkje gjeve løyve til støyande eller skjemmande næringsverksemder i dette området.*
- *Lokalisering av nye offentlege helsetenester skal skje i nærleiken av Helsetunet.*
- *Området ved ØSUS skal nyttast til skuleføremål og aktivitetar som naturleg knyter seg til det, t.d. nærmiljøanlegg, idrettsanlegg, «ungdoms»-park.*
- *Furustrand skal bevarast og utviklast som det sentrale friområdet. Mest mogleg av området sin eigenart, m.a. vegetasjon og landskap, skal bevarast.*
- *Ved utbygginga nye område skal det sikrast tilkomst til nærfriluftsområda.*
- *Ved utbygging av nye område innanfor tettstadgrensa som nyttar dyrkamark skal dette kompenserast med tilsvarande auka nydyrking i kommunen.*

Innanfor tettstadgrensa for Beitostølen gjeld følgjande:

- *Offentlege uterom og møteplassar med god kvalitet skal sikrast og vidareutviklast, m.a. på Bergojordet og Liastølen. Dette er særleg viktig i tett utnytta område og i handelsområde. Det gjeld også utanfor sentrumsområdet.*
- *Sti- og løypenett gjennom heile tettstaden og ut til friluftsområda skal sikrast.*
- *Det skal sikrast ein gjennomgåande grøntstruktur nord-sør som ein viktig del av landskapsbiletet og for å sikre bruksfunksjonar og økologiske funksjonar.*
- *Ved ny regulering vert det stilt krav om minimum utbygging av BRA. For leilegheitsbygga i tettstadgrensa kan BYA vera inntil 40 %.*
- *Byggjehøgda kan innanfor tettstadgrensa vera på inntil 3 etasjar.*
- *Kommunen kan opne for ei avgrensa handel og næring utanfor sentrumskjernen som er tilpassa behovet lokalt dersom det ikkje verkar negativt på sentrumsfunksjonane i sentrumskjernen.*

- *I samband med områderegulering for Størrtjdnlie skal det sikrast tilstrekkeleg med grøntkorridorar, og det skal vurderast om desse korridorane også kan tene som framtidig trasé for heis*
- For fjelldestinasjonar er det ein samanheng mellom bygningstype som blir bygd og utvikling av området sin identitet og attraktivitet. Framtidige reguleringsplanar og handsaming av saker etter PBL skal bygge opp om ein typologi som gir Beitostølen sentrum ein identitet, jf. moglegheitsstudien frå arkitekthøgskulen i Oslo.

Innanfor sentrumsområdet for Beitostølen gjeld følgjande:

- *Byggjehøgda kan innanfor sentrumsområdet vera på inntil 5 etasjar. Bygningane skal plassert godt inn i landskap og terreng. Bygningane og omgjevnadane skal utformast med høg arkitektonisk kvalitet.*
- *Innanfor sentrumsområdet skal fortetting skje i utvalde område og det skal fortettast med kvalitet, jf. føresegner* om fortetting med kvalitet i kommunen.
- *Det vert sett krav til utforming av nye bygningsstrukturar og uterom, og nye strukturar skal ta omsyn til lokalt særpreg, , jf. føresegner* om fortetting med kvalitet i kommunen.
- *I fortetta og høgt utnytta område skal det opparbeidast gode offentlege møteplassar og gode uterom mellom husa.*
- *Handels- og næringsfunksjonar kan etablerast i utvalde område innanfor sentrumsområdet, så lenge det ikkje konkurrerer med sentrumskvalitetane i sentrumskjernen.* Det kan t.d. gjelde funksjonar som høyrer til etablering av eit nytt sentrumsnært hotell i Størrtjednlie-/Menkeliområdet. Det gjeld òg allereie eksisterande handel og næring som er etablert innanfor sentrumsområdet.
- *Det skal etablerast ski inn – ski ut der det er tilgjengeleg areal for det.*
- *Det skal ved nye reguleringar setjast krav om at hushaldningsavfallet frå fritidsbustader og bustader skal oppbevarast innomhus eller i nedgravne løysingar utomhus. Næringsavfall skal også oppbevarast innomhus eller på andre måtar skjult frå det offentlege rommet.*
- *Ved ny regulering kan krav til parkeringsdekking bli sett lågare enn parkeringsnormene i KPA og parkeringa skal løysast ved parkeringsanlegg under bakken eller ved frikjøp frå parkeringskravet.*
- *Handtering av overvatn skal, så langt det let seg gjere, handterast lokalt og opent, og skal inngå i offentlege grøntstrukturar.*

Innanfor sentrumskjernen på Beitostølen gjeld i tillegg følgjande:

- *Innanfor sentrumskjernen skal dei urbane kvalitetane sikrast og utviklast. Funksjonar og føremål som detaljhandel, restaurantar og anna privat tenesteyting skal lokaliserast i sentrumskjernen. Opne og aktive fasadar skal bidra til sentrumskvalitetar og at sentrum på Beitostølen vert levande og aktivt.*
- *Innanfor sentrumskjernen skal det vera høg utnyttingsgrad. Byggehøgda kan innanfor sentrumskjernen vera på inntil 5 etasjar, men kan i enkelte tilfelle også vera over det. Byggjehøgder over 5 etasjar skal grunngjevast.*

- *Det skal opparbeidast areal til parkering utanfor dei viktigaste sentrumsområda- og møteplassane.*
- *Grøne lunger og lokal handtering av overvatn kan bidra til å skape nye kvalitetar i sentrum, og må sikrast i sentrumskjernen.*
- *Arkitektur, byggjeskikk, lokalt særpreg, tettleik av nye bygg og variasjon i bygningar påverkar den arkitektoniske kvaliteten, og skal takast omsyn til i utforming av nye område i sentrumskjernen.*

Innanfor Sentrum 1 Beitostølen gjeld i tillegg følgjande:

- *For sentrum 1 skal det i samband med områdereguleringsplan gjennomførast ei ny kartlegging av området kartlagt som boreal hei i NIN og det skal vurderast avbøtande tiltak for å sikre naturkvalitetane i boreal hei. Dei avbøtande tiltaka skal inn i reguleringsføresegnene slik at dei blir juridisk bindande.*

4.5 Råstoffutvinning

I område avsett til framtidig råstoffutvinning kan uttak av mineralske råstoff ikkje finne stad før området inngår i vedteken reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ha føresegner om omfang, ev. deponi, og istandsetjing.

Alle massetak med uttak over 500 m^3 skal meldast til Direktoratet for mineralforvaltning, som kan stille krav om driftsplan før uttaket blir satt i gang, jf. lov om erverv og utvinning av mineralressursar, av 19.6.2009 nr. 101 § 42. Alle massetak med eit samla uttak større enn 10 000 m^3 samt eitkvart uttak av naturstein krev driftskonsesjon og driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

4.6 Næringsområde

4.6.1 Framtidige område for næringsverksemd

Ved regulering av næringsareal skal det sikrast ein eller fleire grøne «korridorar» frå bustadområde rundt og inn i LNFR-området.

Området KBA-22 kan nyttast til privat tenesteyting i form av handverkverksemder og lagerplass i tilknyting til det. All lagring skal skje innomhus. Det er ikkje opna for handelsverksemd eller bevertning i området. Nærare avklaring av type verksemd vert gjort gjennom regulering av området. Området kan også nyttast til bustadføremål.

4.6.2 Noverande område for næringsverksemd

Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.

4.7 Andre typar bebyggelse og anlegg

Det er krav om regulering før deling og bygging.

ABA-37*: Det er krav om regulering før deling og bygging. I reguleringsplanarbeidet skal det gjennomførast naturkartlegging og konsekvensutgreiing.*

ABA-4*: Det er krav om regulering før deling og bygging. I reguleringsplanarbeidet skal det gjennomførast naturkartlegging og konsekvensutgreiing.*

4.8 Idrettsanlegg - noverande

Det er krav om reguleringsplan før deling og bygging.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR)

Heimel: PBL § 11-7, nr. 5, § 11-9 og § 11-11.

Eksisterande bygg i LNFR-områda er enten bygg knytt til føremålet eller bygg med anna noverande bruk som av ulike omsyn bør tilbakeførast til LNFR-føremål eller rivast.

Nye bustad- og fritidtidseigedomar som blir oppretta (etter deling av gardbruk i samsvar med jordlova eller reguleringsplan), skal maksimalt ha dei rammer for utnytting som gjeld «Kap 5.1 Nye bustader i LNFR område».

5.1 Nye bustader i LNFR område

Nye bustadtomter i LNFR-område må handsamast som ein dispensasjon frå kommuneplan, jf. PBL kap. 19. Dersom lovvilkåra er oppfylt kan kommunen etter ei samla vurdering godkjenne nye tomter i LNFR-områda når frådeling og utbygging av tomta:

- Ikkje er i konflikt med dyrka mark, landskapsomsyn eller gjev driftsulemper for landbruket.
- Ikkje er i konflikt med byggegrense for vassdrag og vegetasjonsbelte i strandsona vassdrag, jf. Kap 1.2. Det kan bli gitt unntak der det blir dokumentert at ny utbygging ikkje gjev større ulempe for ferdsle, ureining og vegetasjonssone enn eksisterande situasjon. Pålegg om betring bør i slike tilfelle vere eit vilkår for dispensasjonen.
- Ikkje er i konflikt med omsyn til vern av kulturminne.
- Ikkje er i konflikt med omsyn på bevaring av naturmiljø eller på annan måte råke område med utvalde naturtypar eller artar.
- Ligg utanfor kartlagde støysoner, jf. Retningsliner for behandling av støy i arealplanlegging.
- Har løyve til avkøyrsle frå offentleg veg og ikkje er i konflikt med byggegrensa for offentleg veg.
- Ikkje er lokalisert i område utsett for flaum, skred eller overvatn.
- Tomta må ha heilårsveg utanfor private bomvegar og liggje i rimeleg nærleik og trafikksikker tilkomst til stoppestad for skulebuss
- Avlaup skal bli kopla til det kommunale avlaupsreinseanlegget. Vil dette føre til urimeleg store kostnader eller på anna måte vere svært vanskeleg å få til, kan kommunen godkjenne ei anna ordning i tråd med forureiningsforskrifta. Vassforsyninga bør då vere felles med andre bustader.
- Rammer for bygg er som for «Noverande LNF for spreidd bustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom».
- Legg til rette for bruk av eksisterande bygningar til bustad og med det styrka busetnaden i området.

For utnytting og krav til utforming gjeld plan- og bygningslova § 29-4. Det må vere sannsynleg at etableringa av tomt vil føre til bygging og busetjing innan rimeleg tid.

Det skal setjast som vilkår for dispensasjonen at den gjeld i inntil 5 år.

5.2 Noverande LNF for spreidd bustad, markert med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande frådelte bustadeigedomar merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Det er same føresegn for spreidd bustad i LNF som noverande bustadområde. Sjå punkt 4.2.2, Noverande bustadområde, markert med eit byggeområde for kvar eigedom, for retningslinjer og føresegn. For noverande LNF spreidd bustad gjeld jordlova.

5.3 Noverande LNF spreidd fritidsbustad, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom

Dette er eksisterande frådelte bustadeigedomar merka med eit byggeområde for kvar eigedom. Det er same føresegn for spreidd fritidsbusetnad i LNF som noverande fritidsbusetnad markert med eit byggeområde. Sjå punkt 4.3.4, Noverande fritidsbustadområde, markerte med eit byggeområde for kvar eigedom, for retningslinjer og føresegn. For noverande LNF spreidd fritidsbustad gjeld jordlova.

5.4 Føresegnsone nord og aust for utbyggingsgrensa

Heimel: PBL § 11-9, særleg 5-7.

Fjellområda utanom dei areala som er verna etter naturmangfaldlova, er omfatta av føresegnsoner i plankartet.

Fjellområda har særlege kvalitetar med langsiktig verdi som skal takast vare på.

Nye hytteeigedomar kan berre kome til i form av omdisponering av stølar etter deling av gardbruk i samsvar med jordlova og med dispensasjon frå LNFR-føremålet i plan- og bygningslova. Det skal ikkje etablerast veg til eksisterande fritidseigedomar innanfor føresegnssona.

Det kan søkjast om dispensasjon for enkel tilkomstveg tilpassa terrenget på inntil 30-50 meter.

5.4 gjeld ikkje for landbruksbygg.

5.4.1 Noverande LNF for spreidd fritidsbustadbygging, markert med eit område for kvar eigedom

Ved søknader og byggjemeldingar skal det liggje ved fotodokumentasjon som syner eksisterande bygg og miljøet rundt.

5.4.2 Utforming av bygg

- *Bygg skal ha ei enkel og minimalistisk utforming.*
- *Vindskier, vindaugo si innramming og stolpar skal vera i enkel stil.*
- *Karnapp, takvindauge og store antenner er forbode.*
- *Takutstikk ska vera mellom 30-50 cm og skal tilpassast storleiken på bygget*
- *Bygg skal ha ståande panel utvendig, ukanta panel er forbode.*
- *Handlafta bygg i enkel stil er tillate, der det høver i miljøet.*
- *Tak skal vere saltak med takvinkel mellom 20^0 og 35^0* og bør vera lik på alle bygg på same eigedom.
- *Taktekkematerialet skal vera skifer, shingel type Valdres, torv eller tretak. Med torvtak meiner vi tradisjonelt sjåande grasdekt tak, men med torvfri jord. På uthus kan det vera galvanisert bølgeblekk.*

- *Fargen på bygg skal vera mørk grå eller mørk brun. Raudfarge er tillate der dette er dominerande farge i bygningsmiljøet rundt.*
- *Portalar er forbode.*
- *I område med nemninga «K» kan nye bygg, konstruksjonar og anlegg likevel ikkje setjast i verk før tiltaket er avklart med kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune.*

Unntak frå desse punkta kan bli gitt der eksisterande bygningsmasse ikkje er i samsvar med punkta og at det etter ei samla vurdering ikkje er føremålstenleg å endre dette. Elles vil regelen vera at også eksisterande bygningsmasse må endrast som vilkår for byggeløyve.

5.4.3 Utforming av terreng

Planering og andre terrengendringar er forbode bortsett frå det som er naudsynt ved plassering av bygg. Bygg og anlegg skal tilpassast terrenget, ikkje omvendt.

5.4.4 Utnyttingsgrad

I fjellområda føreset vi at areal til utandørs biloppstillingsplass ikkje blir opparbeidd, jamfør punktet om terrengendringar. Gamle tradisjonelle bygg som blir nytta som uthus, og som blir vurdert å ha positiv verdi for bygningsmiljøet, blir ikkje rekna inn som ein del av bygningsmassen i denne samanhengen. Eksisterande båtnaust som ligg til hytteeigedomen skal heller ikkje reknast inn i bygd areal.

5.4.5 Utnyttingsgrad og høgd

Maksimal utnytting er 110 m^2 BYA. Einskilde bygg skal ikkje vera større enn 90m^2 BYA. Maksimal mønehøgd er 4,5 meter over gjennomsnittsnivå av opphavleg terreng og utnyttingsgraden kan vere i samsvar med eksisterande fotavtrykket. Maksimal gesimshøgd er 3,0 meter over topp grunnmur.

I omsynssone merka med stølssone 2/bevaring kulturmiljø og naturvernområde merka bandlegging etter lov om naturvern i plankartet er maksimal utnytting 90 m^2 BYA, der einskilde bygg ikkje skal vera større enn 70 m^2 BYA.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

Heimel: PBL §11-7 nr. 6 og §11-11 nr 3.

Føremålet omfattar alle tjern og innsjøar større enn 10 daa.

Utfyllingar og inngrep som endrar dei økologiske tilhøva i vatna er forbode.

For regulerte vassdrag skal risiko ved bruk av vatnet og strandsona vera tema ved utarbeiding av reguleringsplan.

7 Samferdsleliner

Byggegrenser langs fylkesvegane og etablering av avkøyringar skal skje i samsvar med gjeldande vegnettsplan for Innlandet.

Samferdslelinene i planen syner den overordna strukturen. I reguleringsplan kan trasevala avvike frå desse dersom det etter ei samla vurdering gjennom planprosessen finn det føremålstenleg.

Alle andre enn landbruksvegar krev handsaming gjennom reguleringsplan. Lengde- og tverrprofilar skal vere utgreidd i reguleringsplanen.

7.1 Etablering av vegar

Heimel: PBL § 11-9 nr 1, 3 og 5-8.

Vegar skal i minst mogleg grad vera eksponerte og leggast slik at skjeringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. Hovudvegar og samlevegar skal ha maksimal stigning på 8 %. Tilkomstvegar skal ha maksimal stigning på 10 %. I kurver skal stigninga vera slakare og over kortare strekk på rette liner kan stigninga vera noko større. For dei kommunale vegane er det ei generell byggegrense på 15 meter frå senterline.

7.2 Køyrevegar

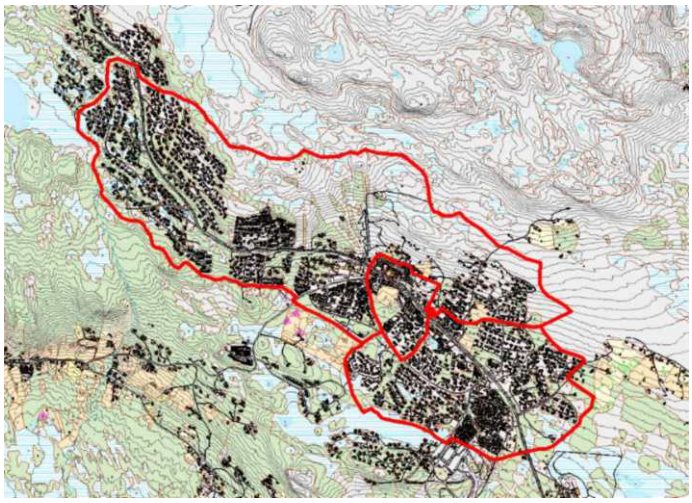
Fylkesvegnettet er i vegnettsplan for Innlandet delt inn i funksjons- og haldningsklassar. Byggegrenser langs fylkesvegane og etablering av avkøyringar skal skje i samsvar med gjeldande vegnettsplan for Innlandet.

Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan og lengde- og tverrprofil for alle nye vegar med unntak av mindre vegar, kortare enn 100 meter i landbruket og kortare enn 50 meter til eksisterande fritidsbusetnad som ligg i areal regulert til noverande fritidsbusetnad.

Vegar skal i minst mogleg grad vera eksponerte og skal leggast slik at skjeringar, fyllingar og masseutskifting blir unngått i størst mogleg grad. Hovudvegar og samlevegar skal ha maksimal stigning på 8 %. Tilkomstvegar skal ha maksimal stigning på 10%. I kurver skal stigninga vere slakare og over kortare strekk på rette liner kan stigninga vere noko større.

7.3 Turvegar

Hovudtrase for stiar og løyper i sentrumsområdet på Beitostølen:



Figur 1.Kart over hovudtrasear for stiar og løyper på Beitostølen

Hovudnettet bør vera tilrettelagd for bruk for alle i fire årstider og for alle uavhengig av funksjonsnivå, noko som inneber:

- Inntil 7 % stigning, maks 10 % stiging over kortare strekningar

- Planfrie kryssingar med køyreveg
- Minimum 6 meter breidde, med 3 meter grus e.l. i midten og 1,5 meter grasdekke på kvar side
- Tilrettelegging for tidlegløype, dvs. god drenering og grusa eller liknande dekke
- God skilting for alle
- Tilrettelegging med benker eller liknande sommarhalvåret for dei som treng kvileplassar

Areal for dette hovudnettet bør vera i kommunal eige, jf. kommunestyrevedtak i sak 64/20.

Plassering av hovudtraseen for stiar og løyper skal fastsetjast gjennom ein områdereguleringsplan for dei strekningane som ikkje allereie er regulert til eit føremål som heimlar etablering av traseen.

8 Bandleggingssone

Heimel: PBL § 11-8, bokstav d)

8.1 Bandlegging etter lov om kulturvern

Dette gjeld vedtaksfreda kulturminne og dei kjente automatisk freda kulturminna som er vurdert som viktige å synleggjere i plankartet.

Ingen inngrep eller andre tiltak som kan verke inn på dei freda kulturminna, kan skje innan desse sonene utan avklaring med kulturminneavdelinga i Innlandet fylkeskommune.

8.2 Bandlegging etter lov om naturvern

Dette gjeld område som er verna etter naturmangfaldslova og som blir forvalta i samsvar med tilhøyrande regelverk. Innanfor bandlagde område er det ikkje tillate å setja i verk tiltak som er i strid med bandleggingsføremålet.

9 Omsynssoner

Heimel: PBL §11-8, bokstav c)

Dette er soner i samsvar med plan- og bygningslova §11-8, bokstav c). Kva som er viktig å vareta inne i sonene går fram av type omsyn. Dette omsynet skal vera eit grunnlag for å vurdere planinnspel, dispensasjonssøknader og andre søknadspliktige tiltak.

9.1 Omsynssone kulturmiljø

Omsynssone kulturmiljø omfattar areal der bevaring av kulturminne og kulturmiljø skal ha høg prioritet. Områda inneheld svært mange kulturminne frå både forhistorisk tid, middelalder og nyare tid, med hovudvekt på spor etter stølar og jernutvinning. Føresegnene til byggeområde og LNF-spreidd inne i sonene seier at søknader skal vurderast av kulturminnestyresmaktene. Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal det ikkje gis løyve til.

Kulturminna og ei sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter lov om kulturminne §4 , § 6 og § 8. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggjast fram for kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

Skogsdrift skal berre skje i samråd med kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune. Drifta skal ikkje medføre skade på kulturminna.

9.1.1 Eksisterande bygningar

All bygging skal bli vurdert ut frå eksisterande bygningar og bygningsmiljøet i nærområdet. Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli vareteke som bruksressursar og bli satt i stand, jf. PBL § 11-9 nr. 7.

Søknader om byggjeløyve eller dispensasjonssaker i saker som gjeld bygningar oppført før 1900 (SEFRAK-bygg) skal sendast til Innlandet fylkeskommune, kulturarvavdelinga, til fråsegn.

9.1.2 Tiltak som ikkje er avklart i reguleringsplan

Tiltak som ikkje er avklart gjennom reguleringsplan skal føreleggas kulturminnemyndigheitene til uttale, jf. Kulturminnelova § 8 fyrste ledd, og § 9, enten det gjeld byggesaker, dispensasjonssaker eller i samband med konsesjonsbehandling.

9.1.3 Byggverk eller anlegg som er oppført før 1850

Søknad om riving eller vesentleg endring av byggverk eller anlegg oppført før 1850 skal sendast over til kulturminnemyndigheitene, jf. kulturminnelova §25.

9.1.4 Vern av enkeltkulturminne – bandleggingssone

I dei områda av LNF der det er langt mellom dei automatisk freda kulturminna, vert det nytta bandleggingssone – verna etter anna lovverk, sosi-kode 730. Desse sonene omfattar berre den merka sikringssona rundt kulturminnet. Innanfor område avsett til stølsreservat (S1-S4) er det denne metoden som vert nytta på kjente kulturminne. Innanfor soner bandlagt etter kulturminnelova ligg automatisk freda kulturminne med deira sikringssone. Kulturminna og deira sikringssone på 5 meter er automatisk freda etter lov om kulturminne § 4, § 6 og § 8. Alle tiltak innanfor omsynssona skal leggast fram for kulturarvavdelinga i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

9.2 Omsynssone landbruk

Omsynssone landbruk omfattar areal der landbruksinteressene skal ha høg prioritet. Tiltak innanfor denne sona skal ikkje forringe eller føre til driftsulemper for landbruket, og det skal takast særleg omsyn til beiteinteresser og stølsdrift. Areala innafor denne sona skal ikkje omdisponerast til andre føremål, men det kan gjevast løyve til fysiske tiltak som går under landbruksføremål. Kulturlandskapsomsyn skal leggast vekt på ved handsaming av enkeltsaker etter jordlova og ved eventuelle søknadar om dispensasjon etter plan- og bygningslova. Kapittel 5.3 er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landbruk. Fysiske tiltak for tilrettelegging for friluftsliv skal ikkje føre til driftsulemper for beitebruk i omsynssona.

Omsynssone landbruk Hedalsstølane – Javnlie: For omsynssone mellom Hedalsstølane og Javnlie gjeld i tillegg følgjande:

Innanfor omsynssone landbruk Hedalsstølane – Javnin skal det ikkje leggast til rette for anna turisme enn gardsturisme. Allereie etablerte tiltak kan halde fram. Tilrettelagde vandrestiar i omsynssona, som treplankar/klopper, bør fjernast. Dette gjeld tilrettelegging som held fram på barmark, altså i beitesesongen.

9.3 Omsynssone landskap

Det er sett av omsynssone med hovudføremål å ta vare på sentrale landskapsrom, der opplevinga av dette skal ha høg prioritet. Dette for å gjera tydeleg kor sentrale desse elementa er i opplevinga av området. Kapittel 5.3 er retningsgjevande for utforming av eksisterande fritidsbustader innanfor omsynssone landskap. Det er ikkje høve til å drive flatehogst utan godkjenning frå kommunen.

9.4 Omsynssone naturmiljø H-560

Store delar av overgangssonen mellom barskogområda og fjellet er bebygd av hytter. Vi har att nokre korridorar mellom barskogområda og fjellet utan slike inngrep. Desse er viktige å ta vare på som korridorar for vilt, naturbasert friluftsliv og framtidige behov som vi ikkje kjenner i dag. Områda har omsynssonenamn H-560-K.

Endring av eksisterande terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser skal det ikkje gis løyve til i denne omsynssona.

Oppføring, tilbygg, påbygg, underbygg og plassering av bygning, konstruksjon og anlegg skal det ikkje gis løyve til. Tilsvarande gjeld for anlegg av veg og parkeringsplass, og plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar og anlegg. Det skal synast varsemd ved utøving av stadbunden næring, og tiltak som kan forstyrre dei naturgitte forholda bør unngåast.

9.5 Omsynssone stigar og løyper

Ved bruk av omsynssone stiar og løyper vil grunneigar framleis ha full råderett over arealet i omsynssona.

Ved å leggje ei omsynssone over enkelte løypekategoriar, vil kommunen leggje premissar for kva arbeid som etter plan- og bygningsloven (PBL) er tillate å gjere i samband med bygging/utbetring av løypa/stien. På denne måten vil prosessen med utbetring av løypenettet medføre mindre søknadshandsaming både for løypelag og kommune. Det vil likevel vere naudsynt å få grunneigar si løyve for å drive barmarksarbeid og motorferdsel knytt til dette.

I regulert område er det reguleringsplan som fastsett grensene for opparbeiding av stiar og løyper.

Følgjande retningsliner gjeld for omsynssone stiar og løyper:

Alle kantar, skjeringar og fyllingar skal revegeterast med den lokale vegetasjonen, ved at toppjorda vert skrapa av ved byggestart og lagt tilbake ved byggeslutt.

Kantsone mot vatn og vassdrag skal takast vare på.

<u>Særskilt for grøn og blå skiløype</u>

Grøne og blå skiløyper utanfor detaljregulerte område kan opparbeidast med ein bruksbredde på inntil 8 meter.

Innanfor bruksbreidda og den naturleg avgrensa kantsona er det lov å fjerne vegetasjon, stubbar og steinar, og å utføre terrengtilpassingar. Ved større terrengtilpassingar skal kulturverneininga høyrast, jf. pkt. 3.

Vedlikehald og oppgradering av eksisterande trasear innanfor avgrensingane er ikkje søknadspliktig tiltak etter PBL § 20-1, med mindre fylling/skjering av terreng frå opphavleg terrengnivå er større enn 1 meter over ein strekning på inntil 50 meter.

Særskilt for fleirfunksjonstrasear

Gjeld trasear for kombinasjonsbruk gangveg/ridesti/tursykkel/hundeløype sommarstid, tidlegløyper for ski m.v.

Fleirfunksjonstrasear kan etablerast med ei bruksbreidde på inntil 3 meter, med tillegg av grasgrodde skulder på inntil 3 meter og omsynssone på totalt 15 meter.

Innanfor bruksbreidda og den naturleg avgrensa kantsone er det lov å krattknuse, fjerne stubbar/steinar, utføre terrengtilpassingar, og tilføre masse for drenering av traseen og til toppdekke.

9.6 Omsynssone friluftsliv

Innanfor omsynssone H530 skal det for å sikre viktige friluftsaktivitetar, ikkje tillatast tiltak som hindrar tilgang og bruk av området til friluftsliv. Det kan gjennomførast enkle tilretteleggingstiltak for friluftslivet, som etablering av stiar og glopper, skilting, oppsetting av benkar, gapahukar m.v. H-530 ved Raudbrøtmoen er eit viktig nærturområde for innbyggjarar i og rundt Heggenes, kor det er godt tilrettelagt med stiar.

10 Sikringssoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav a og § 11-11 og drikkevassforskrifta.

10.1 Sikringssoner drikkevatn

Sikringssone 110 – nedslagsfelt drikkevatn:

Dette gjeld Ole, Vindin, Ringeåne og Mellsenn.

Før det kan gis løyve til tiltak etter pbl § 20-1 skal det dokumenterast at omsynet til drikkevatnet er ivaretatt. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevasskjelda er ikkje tillatne. Det skal dokumenterast at tiltaket ikkje medfører fare for forureining av drikkevasskjelda. Vassverkseigar og Mattilsynet skal uttale seg i saken før løyve kan gis.

For sone 1 gjeld også følgjande restriksjonar og retningsliner:

1. Utefôring eller annan organisert samling av dyr i utmark, med mindre dette er godkjent særskilt. Ordinær beiting skal kunne halde fram.
2. Nydyrking skal godkjennast av kommunen.
3. Lagring av gjødsel, kompost og barkfyllingar, med mindre dette er godkjent særskilt.
4. Lagring og bruk av plantevernmiddel i fareklasse «Tx- meget giftig», «T-giftig» og «Xn-helseskadeleg». Det kan bli gjort unntak for lagring og bruk av slike produkt til landbruksverksemd,

men aldri nærare vatn og tilløp enn 50 meter.
5. Bruk av kloakkslam. Gjødsling elles skal skje i samsvar med gjødselplan.
6. Fast gapahuk, badestamp og liknande installasjonar.
7. Masseutskifting nærare vatn og tilløp enn 50 meter. Eksisterande vegnett skal kunne haldast ved like.
8. Organisering av fritidsaktivitetar, leirslagning, stemner eller liknande med mindre dette er godkjent særskilt.
9. Deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande.
10. Bruk av olje- eller oljeprodukt av slikt om fang at stoffa kan gje fare for forureining.
11. Transport av jord eller andre massar inn i området må godkjennast av kommunen.

For Sone 0 (hovudvasskjelda), gjeld følgjande:

1. Bruk av motordrive (forbrenningsmotor) køyretøy på i/på vatnet er ikkje tillate utan særskilt løyve frå kommunen.
2. Tilrettelegging av badeplassar.
3. Leirslagning (inkl. bobil/campingvogn) nærare enn 10 meter frå vatnet.

10.2 Område for grunnvassforsyning

Dette gjeld Sandtangen ved Volbufjorden. Områdeavgrensinga er basert på NGU si grunnvassdatabase (GRANADA).

I dette området skal det ikkje skje arbeid eller tiltak som kan skape ureining eller vanskeleggjer ei framtidig utnytting av grunnvassførekomsten.

11 Støysoner

Heimel: PBL §11-8, bokstav a)

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn ved handsaming av tiltak nær støykjelder. Støyfølsame tiltak som bustader og fritidsbustader skal ikkje bli lokalisert innanfor raud støysone. Ved tiltak innanfor gul støysone skal det gjennomførast støyberekningar som synleggjer støynivå inne og ute ved fasadar og uteareal. Utgreiinga skal syne tiltak mot støy dersom grenseverdiane blir overskride.

Støysonene er inndelte i gul og raud sone, jf. rettleiar T-1442/2021 frå Miljødirektoratet.

12 Faresoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav a)

12.1 Skredfare

Nye byggeområde og nye byggetiltak, inkludert skiløypetrasear, alpinbakkar og vegar og reetablering av eksisterande bygg, er ikkje tillate i sonene utan at det ligg føre ei fagkyndig utgreiing med dokumentasjon av tilstrekkeleg sikkerheit i samsvar med krav i gjeldande teknisk forskrift. Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette vere etablert før bygging kan setjast i gang.

Anlegg, inkl. skogsvegar, som kan medføre endringar av vassvegar i desse sonene skal konsekvensutgreiast.

Sonene omfattar område som kan vere utsette for steinsprang, snøskred eller flaum og lausmasseskred. Soner med omsynssonenamn «Skred» er basert på aktsemdssonekart.

Hogst i desse sonene skal også vurderast av fagkyndig på skred. Hogst på mindre flater kan utførast når storleik og form på felt er tilpassa skredfare. Hogstflater som gir auka skredfare utan konsekvens for hus eller veg kan aksepterast. Trase og tidspunkt for framkøyring av tømmer skal inngå i vurderinga med tanke på fare for køyreskader og endra vassvegar.

12.2 Fare for steinsprang, snøskred, flaumskred og sørpeskred

Innanfor fareområde er det ikkje tillate å setja i gang tiltak som er avhengig av løyve etter PBL før det gjennom reguleringsplan er gjort tilfredsstillande greie for krav til tryggleik.

Det skal gjerast ei tilsvarande vurdering av eventuelle ute-opphaldsareal innanfor fareområda for dei eigedomane som er omfatta av faresonene.

Tilstrekkeleg sikkerheit i tråd med tryggleikskrav gitt i byggteknisk forskrift må vere dokumentert før bygging kan starte. Tiltakshavar pliktar å koste slike undersøkingar.

Innanfor faresone for skred må ein ved kvar søknad eller ved reguleringsplan gjere greie for kor omfattande skredrisikoen er for den einskilde eigedom. Det er søkjar som skal gjera greie for at eit tiltak har naudsynt tryggleik jf. gjeldande teknisk forskrift.

12.3 Flaumfare

Sonene gjeld område som kan vere utsette for flaum. Soner med omsynssonenamn «Flaum» er basert på aktsemdssonekart og soner med omsynssonenamn «FlaumF2» er basert på faresonekart på reguleringsplannivå, tryggleiksklasse F2.

Nye byggeområde og nye byggetiltak, inklusive reetablering av eksisterande bygg, er ikkje tillate i sonene utan at det ligg føre ei fagkyndig utgreiing med dokumentasjon av tilstrekkeleg sikkerheit i samsvar med krav i gjeldande teknisk forskrift. Dersom det er behov for sikringstiltak, skal dette vere etablert før bygging kan setjast i gang.

12.4 Skytebane

Dette gjeld fareområdet ved skytebanane.

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

12.5 Høgspentanlegg

Dette gjeld fareområde ved høgspentliner.

Det er ikkje tillate med nye bygg og anlegg innanfor omsynssone H370. Eventuelle nye bygg, anleggsarbeid og tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på førehand avklarast med leidningseigar.

13 Gjennomføringssoner

Gjennomføringssonene gjeld område med krav til felles planlegging eller omforming og fornying av eit område.

14 Infrastruktursoner

Heimel: PBL § 11-8, bokstav b og PBL § 30-6.

14.1 Krav om infrastruktur

Ny busetnad skal som hovudregel knytast til offentleg vatn- og avløpsnett.

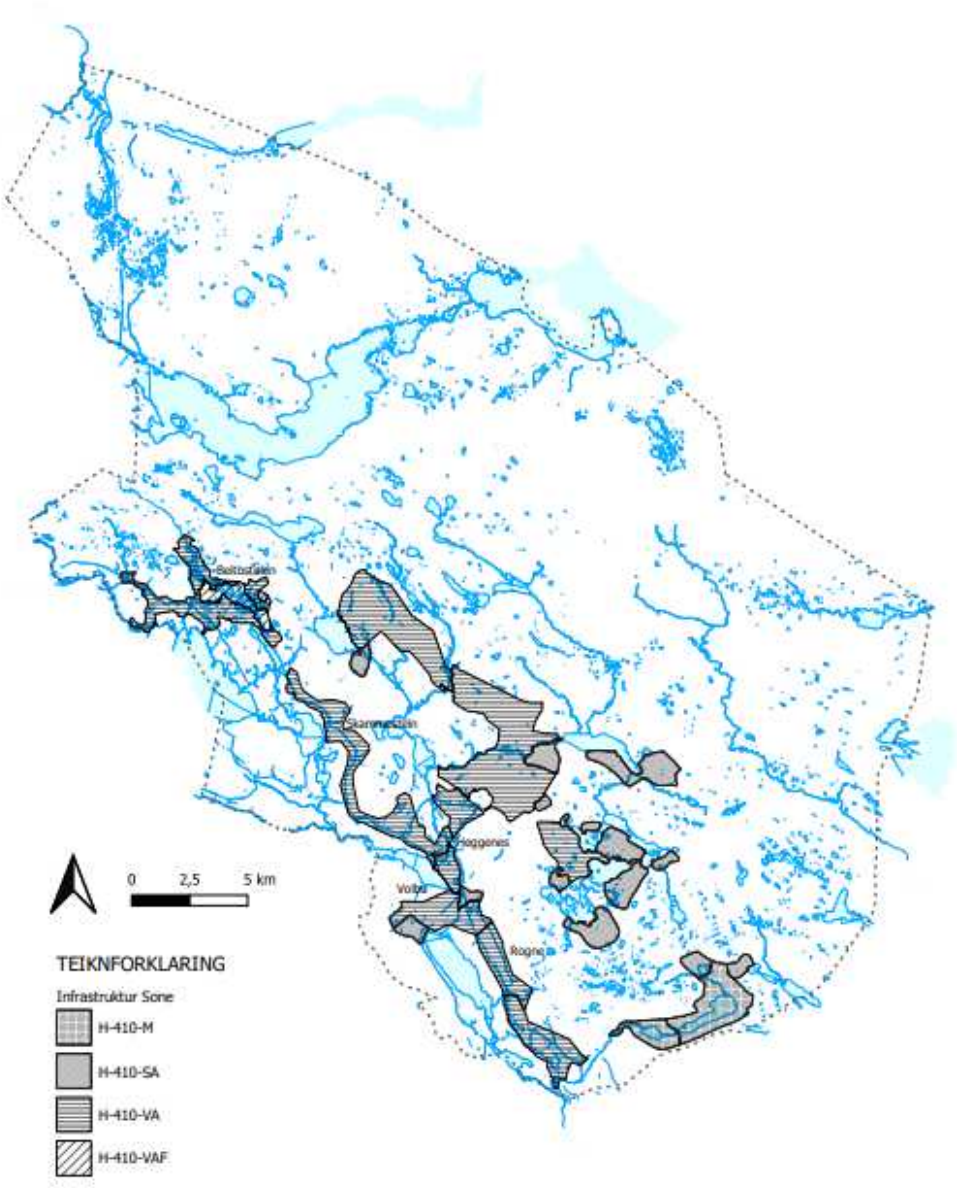
I desse områda gjeld plan- og bygningslova sine reglar i § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd også for fritidsbusetnad, med heimel i plan- og bygningslova § 30-6.

For område utan infrastruktursoner eller eigedomar utan moglegheit for å kople seg til offentleg vatn- og avløpsnett skal bygningar med innlagt vatn knytast til private anlegg med godkjent utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. Ny aktivitet eller inngrep skal vurderast etter vassforskrifta § 12.

Kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp 2018-2028, saman med handlingsprogram VVA og handlingsplanprogram for spreidd avløp, skal leggast til grunn for val av løysing i dei ulike områda. For eigedommar som ikkje vert knytt til offentlege anlegg må det søkjast om utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg.

Gjeldande Kommunedelplan for vassmiljø-vassforsyning-avløp 2018-2028, med tilhøyrande planar skal reviderast etter godkjenning av kommuneplanen for å få oppdatert retningsliner.

Oversikt over dei ulike sonene er vist nedanfor:



Figur 2 Infrastruktursoner i kommunen

14.1.1 Krav som gjeld infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-VA (Vatn og avløp)

Innan desse sonene skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplast til felles avlaups- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avlaup i eksisterande bygg. Unntak er viss gjeldande kommunedelplan for VVA med handlingsplan legg anna løysing til grunn.

14.1.2 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-SA (Spreidd avløp)

Innan desse sonene skal i utgangspunktet alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplast til felles avløps- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avløp i eksisterande bygg. Men i desse sonene kan det, etter dokumentasjon i samsvar med

kommunedelplan for vassmiljø, vassforsyning og avløp og gjeldande handlingsplan, bli gitt mellombels utsleppsløyve for separate anlegg inntil vass- og avløpsanlegga er bygde

Jf. vassforskrifta § 4, skal tilstanden til overflatevatn beskyttast mot skjemming, utbetrast og gjenopprettast med sikte på at vassførekomsten skal ha god økologisk og kjemisk tilstand.

Tabellen nedanfor syner vassførekomstar i område med infrastruktursoner I-410-SA med tilstand som ikkje er innafor miljømålet.

Vassførekomst ID	*Vassførekomst namn*	*Økologisk tilstand*	*Kjemisk tilstand*
012-33045-L	*Reinsennvatnet*	*Moderat*	*Ikkje klassifisert*
012-616-L	*Yddin*	*Moderat*	*Ikkje klassifisert*
012-3116-R	*Yddin bekkefelt*	*Moderat*	*Ikkje klassifisert*
012-3117-R	*Trollåsåni*	*Moderat*	*Ikkje klassifisert*

Før det kan gjevast utsleppsløyve for anlegg med avrenning til vassførekomstar nemnt i tabellen ovanfor, skal det gjerast tiltak for å betre tilstanden i vassførekomstane.

14.1.3 Krav som gjeld i infrastruktur – vatn og avlaup – omsynssonenamn H-410-M (Mellsenn)

Dette gjeld nedslagsfeltet til Mellsenn, som er plangodkjent som ny kommunal drikkevasskjelde. Innlegging av vatn og etablering av privat avlaup er ikkje tillate innanfor 100 meters beltet langs bekkar/elver med direkte utlaup i Mellsenn.

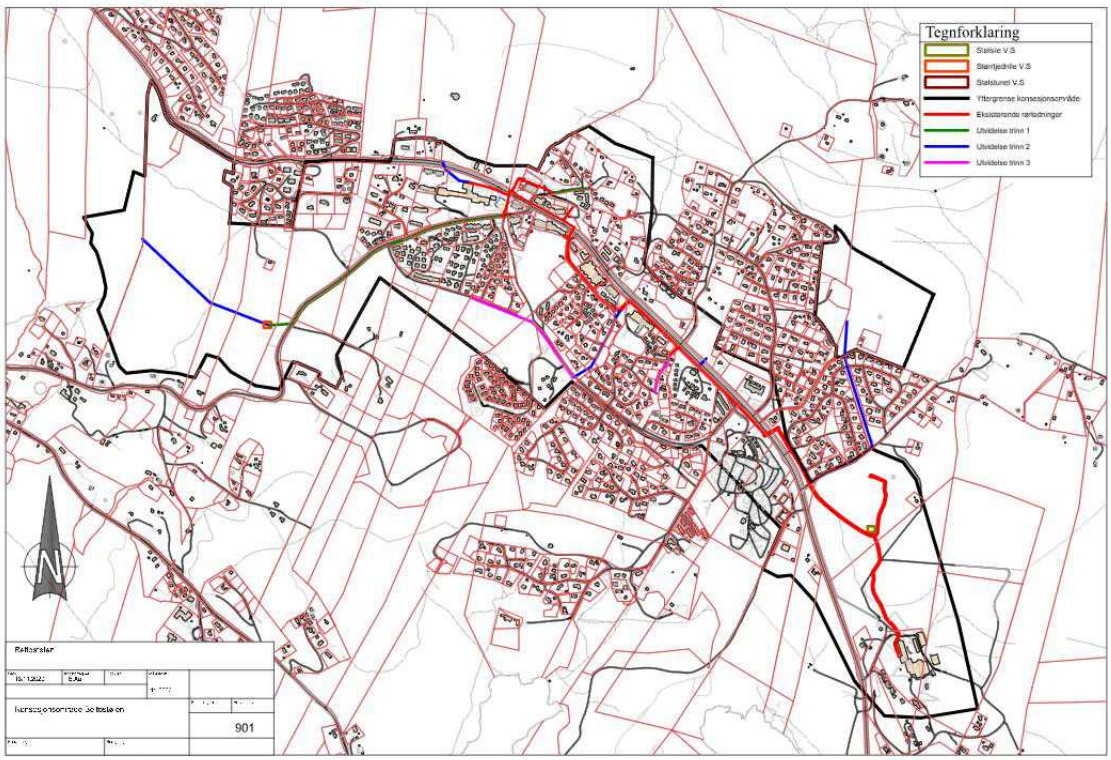
Innlegging av vatn og etablering av privat avlaupsanlegg i nedslagsfeltet for Mellsenn er ikkje tillate før ny plangodkjenning av Mellsenn med eventuelle restriksjonar er godkjent.

Det må søkjast om utsleppsløyve, jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg, for etablering av privat avløpsanlegg.

Ved søknad om innlegging av vatn og etablering av utslepp i sona skal rapport frå Cowi AS; Hydrogeologisk vurdering av områda ved Mellsenn, datert 09.02.2022, leggjast til grunn. Det er berre tillat med infiltrasjon av gråvatn i sona.

14.1.4 Krav som gjeld infrastruktur - vatn, avlaup og fjernvarme, omsynssonenamn H-410-VAF (Vatn, avløp og fjernvarme).

Dette gjeld Beitostølen-området jf. konsesjonsområde vist i kart datert 18.11.2020 og formannskapsvedtak 10/21 i sak 20/2552. Innan denne sona skal alle nybygg og tilbygg på brukseiningar med innlagt vatn koplast til felles avlaups- og vassforsyningsanlegg. Tilsvarande gjeld innlegging av vatn og etablering av avlaup i eksisterande bygg. I tillegg skal alle nybygg med rom for varig opphald over 50 m^2 BRA tilretteleggast for vassboren fjernvarme. Sjå punkt 4.1.3 og 4.1.4.



Figur 3 Konsesjonsområde for fjernvarme på Beitostølen

14.1.5 Område utan infrastruktursone – område for spreidd avløp.

Område utanfor infrastruktursoner er i hovudsak spreidd busetnad, der offentleg vatn og avløp ikkje er planlagd. Der det ikkje er krav om tilkopling til offentleg vatn og avløp, skal bygningar med innlagt vatn knytast til private anlegg med godkjent utsleppsløyve jf. forureiningsforskrifta, forureiningslova og lokal forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. For desse eigedomane skal grunnforhold og forhold til eventuelle vasskjelder i området vere dokumentert. Anlegget skal vere etablert i samsvar med plan- og bygningslova og utsleppsløyve før det kan leggjast inn vatn.

Ny aktivitet eller inngrep som kan føre til at tilstanden i vassførekomsten vert forringa, skal vurderast etter vassforskrifta § 12."

15 Sikring av miljøtilstand i vassdrag

Heimel: PBL § 11-9 nr. 4, 5, 6 og 8

15.1 Felles for resipienten Øyangen og resipientane Heggefjorden-Sæbufjorden

- *Kommunen må syte for jamleg oppdatering av kunnskapsgrunnlaget, som grunnlag for å sikre at miljømåla i vassforskrifta blir nådd.*
- *Det skal sikrast at økologisk og kjemisk tilstand i vassdraga er minst «god» og heller ikkje forringast frå dagens tilstand, jf. vassforskrifta § 4.*
- *Kommunen må halde fortløpande rekneskap over talet på einingar/PE som er regulerte og bygd ut innafor områda omtalt i 15.2 og 15.3, og talet på sanerte spreidde avløp.*
- *I tettgrendene for Beito Ra og Nerrefóss Ra er det ikkje lov med nye separate avløpsanlegg.*
- *Kommune si planlegging og ny utbygging skal vera i samsvar med det som til ei kvar tid er gjeldande utsleppsløyve til Beito RA og Nerrefóss RA og PBL § 27-2.*

15.2 Nedbørsfeltet til Øyangen

Figur 4, blå skravur

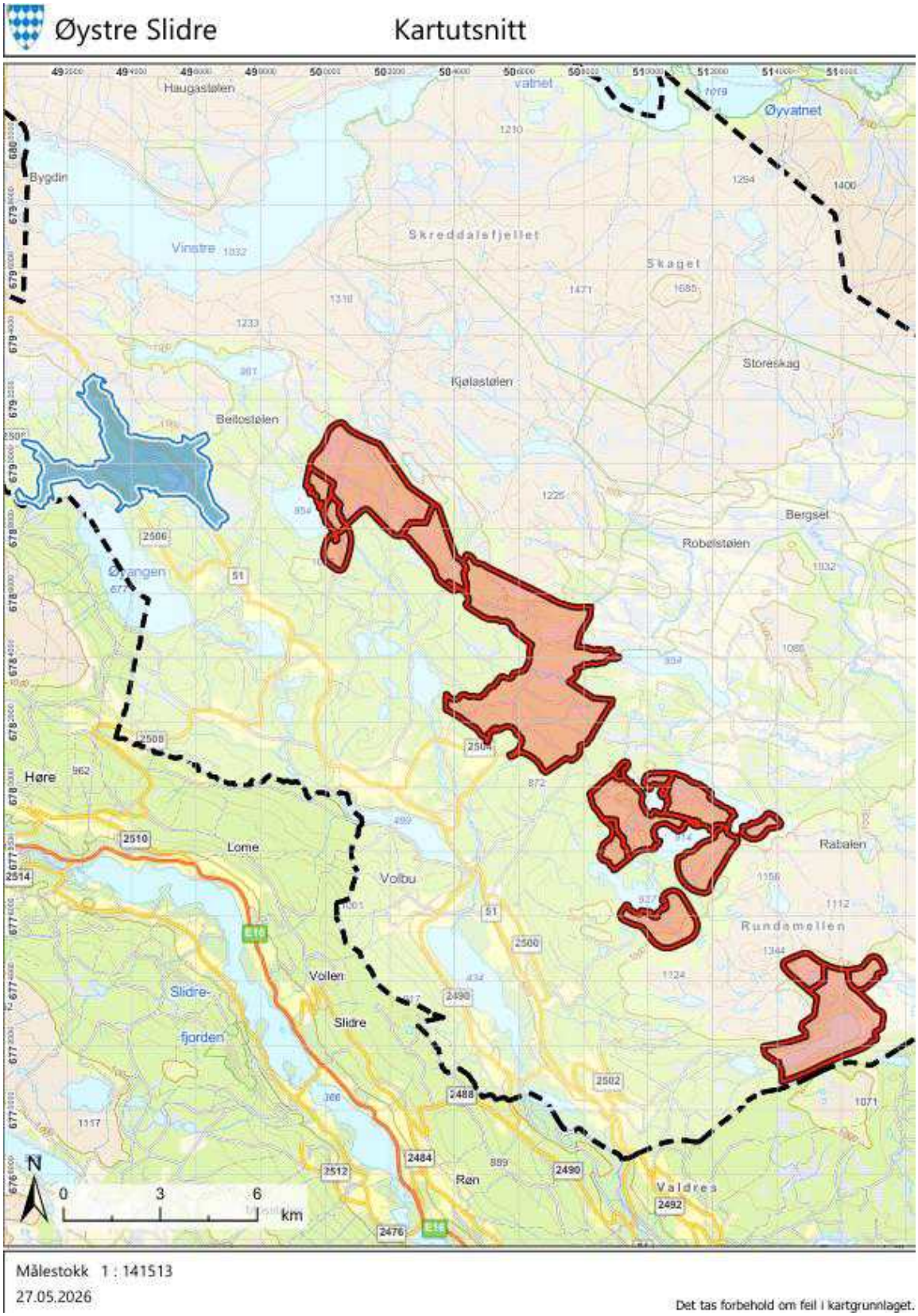
- *Innafor området som drenerer til Øyangen kan kommunen, dersom resipienten og det kommunale avløpsanlegget har kapasitet til det, etablere inntil 4855 PE som utgjer 971 nye einingar. Dette byggjer på kunnskapsgrunnlaget som låg til grunn for kommuneplanen sin arealdel, Norconsults rapport «Resipientvurdering – Øyangen», av 13.10.2025.*
- *I alle reguleringssaker skal det gjerast greie for miljøtilstanden i Øyangen og tilgjengeleg restkapasitet på reinseanlegget.*

15.3 Nedbørsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden

Figur 4, Raud skravur

- *Det kan ikkje regulerast eller byggjast ut fleire fritidsbustadeiningar innanfor vassdraget sitt nedslagsfelt før det er sikra at resipienten sin kapasitet er forbetra og taklar ytterlegere påslepp, i samsvar med krava i vassforskrifta.*
- *I alle regulerings- og byggjesaker skal det gjerast greie for miljøtilstanden i Heggefjorden-Sæbufjorden og framdrifta for tiltak som skal redusere utslepp til vassdraget.*
- *Eksisterande bygningar kan koplast til kommunalt avløpsanlegg.*
- *Reguleringsplanar som samla sett bidreg til redusert belastning på resipienten og reduserte utslepp frå privat og kommunalt avløp, kan vedtakast. Reduksjonen må dokumenterast og planen må ha rekkefølgjeføresegner som sikrar at reduksjonen skjer samtidig med ny utbygging.*

Føresegner og retningslinjer



Figur 4. Føresegnområde for sikring av miljøtilstand i vassdrag. Blå skravur er infrastruktursone med konsentrert fritidsbusetnad innanfor nedslagsfeltet til Øyangen(15.2). Raud skravur er infrastruktursoner med spreidd og konsentrert fritidsbusetnad i nedslagsfeltet til Heggefjorden-Sæbufjorden (15.3).

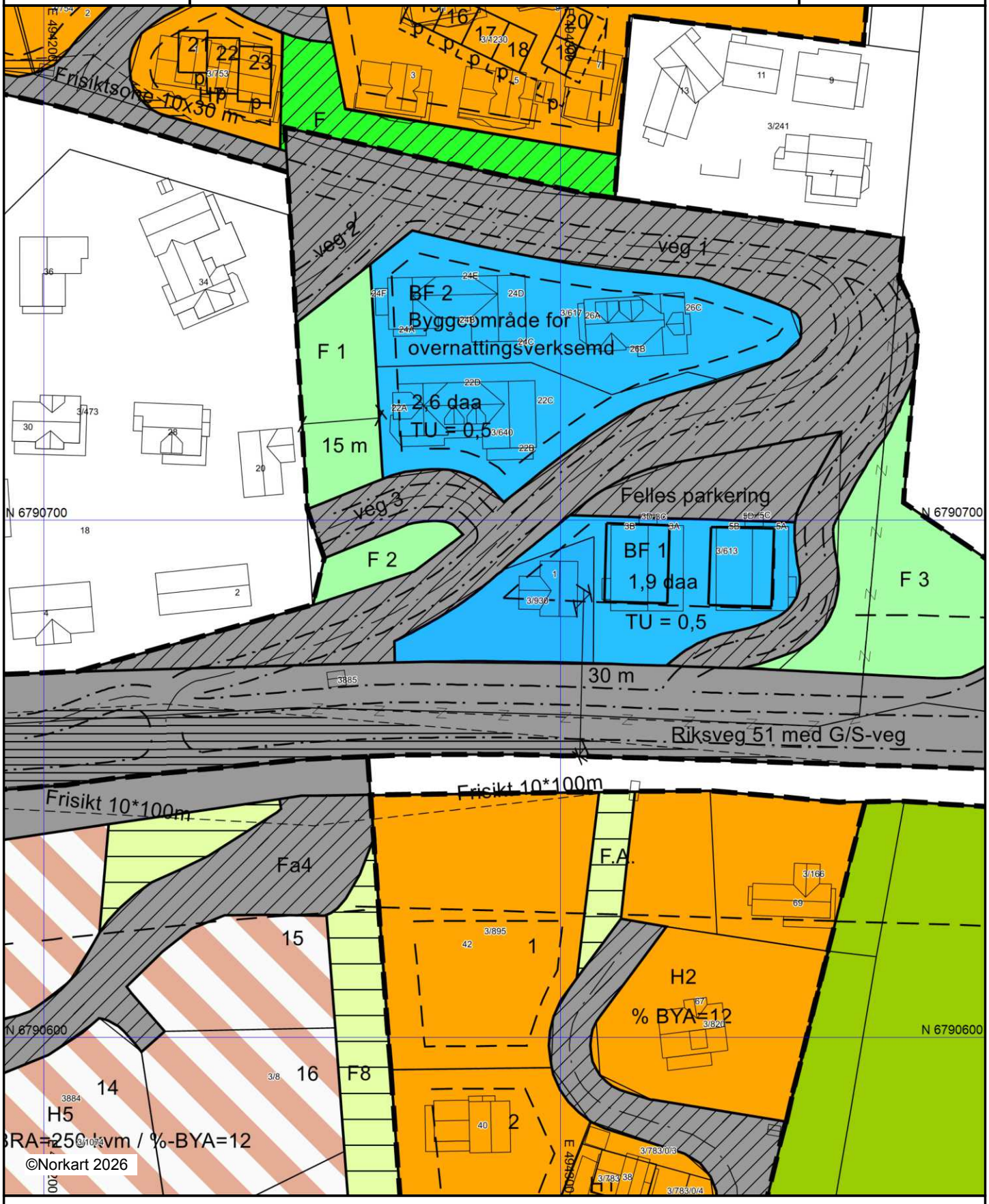
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 3/930
Adresse: Bjødnabakkvegen 1
Dato: 18.05.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc

- Område for forretning
- Område for fritidsbebyggelse
- Områder for herberger og bevertningssteder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

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

- Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec

- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Skianlegg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

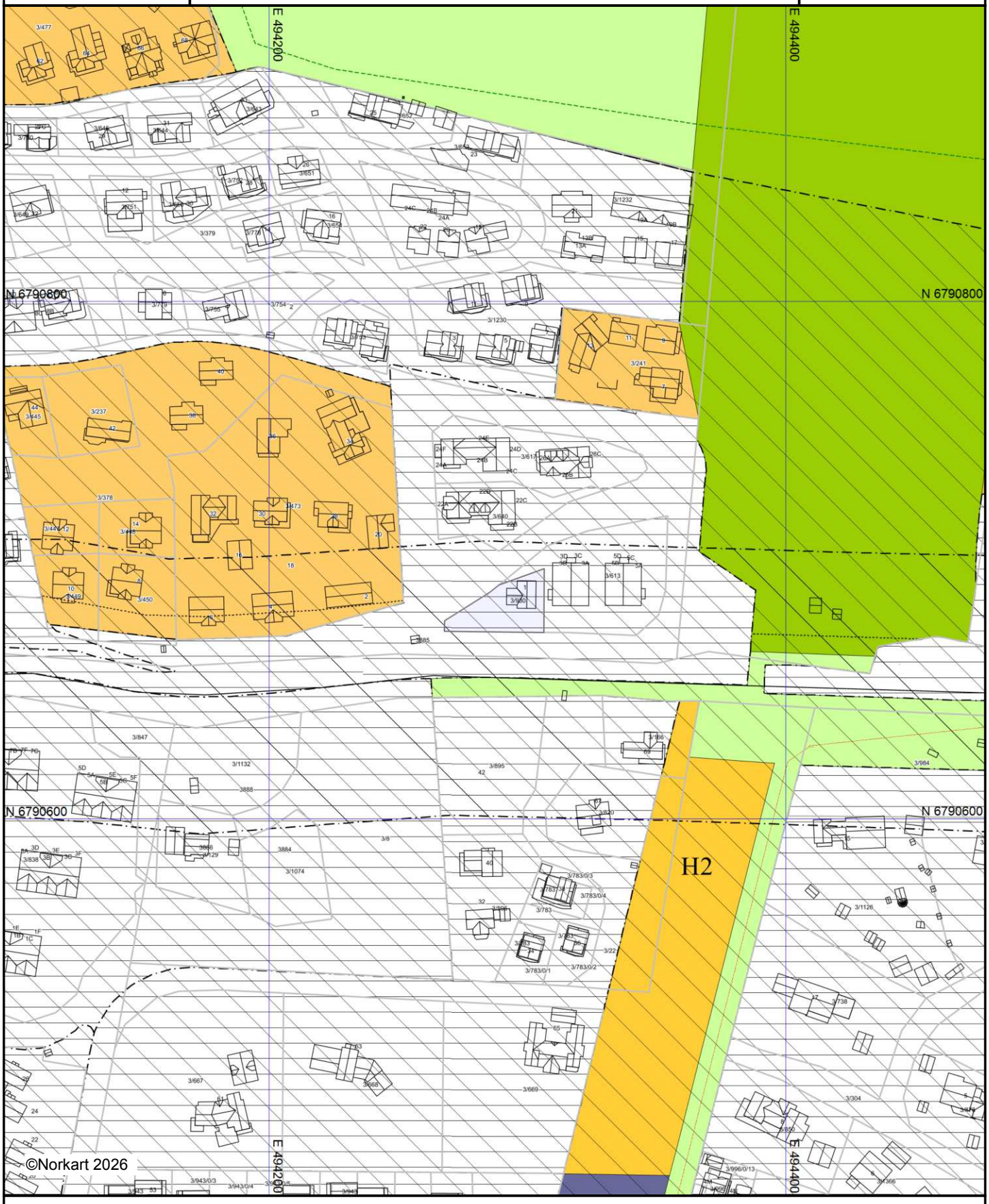
Kommuneplankart

Øystre Slidre kommune

Eigedom: 3/930
Adresse: Bjødnabakkvegen 1
Dato: 18.05.2026
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-

- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Fritidsbebyggelse - nytt
- Fritids- og turistformål - nytt
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Idrettsanlegg - nytt
- 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
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - nytt
- Gangveg - nytt
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Turveg/turdrag - nytt
- Skitrekk - nytt
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Områdeanalyse

Eiendom	3453 3/930		
Utskriftsdato	18.05.2026	**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.

9 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Flom - aktsomhetsområder
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder

90 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- 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)
- 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
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marin grense
- Markagrensen
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Vernskog
- Vindkraftverk

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
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

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
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	12.05.2026

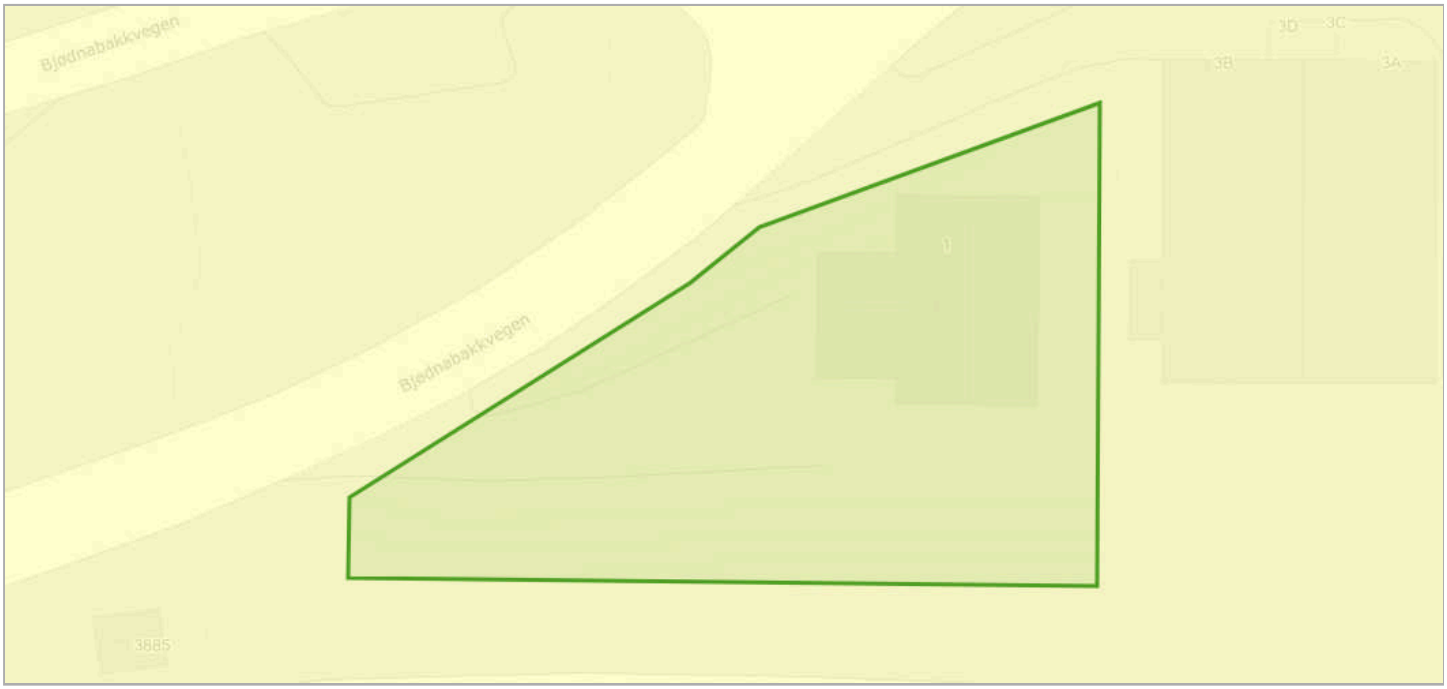


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

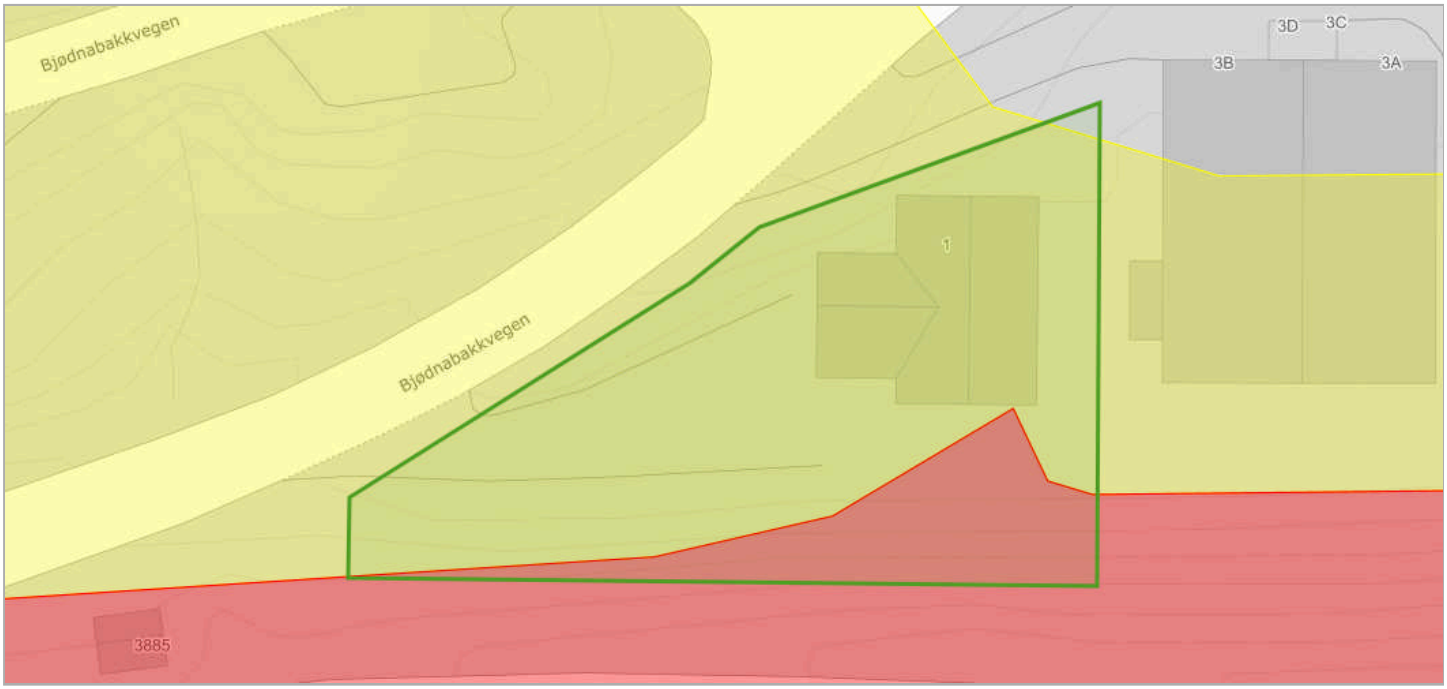
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad	Antall
Moderat til lav	2

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	18.05.2026



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

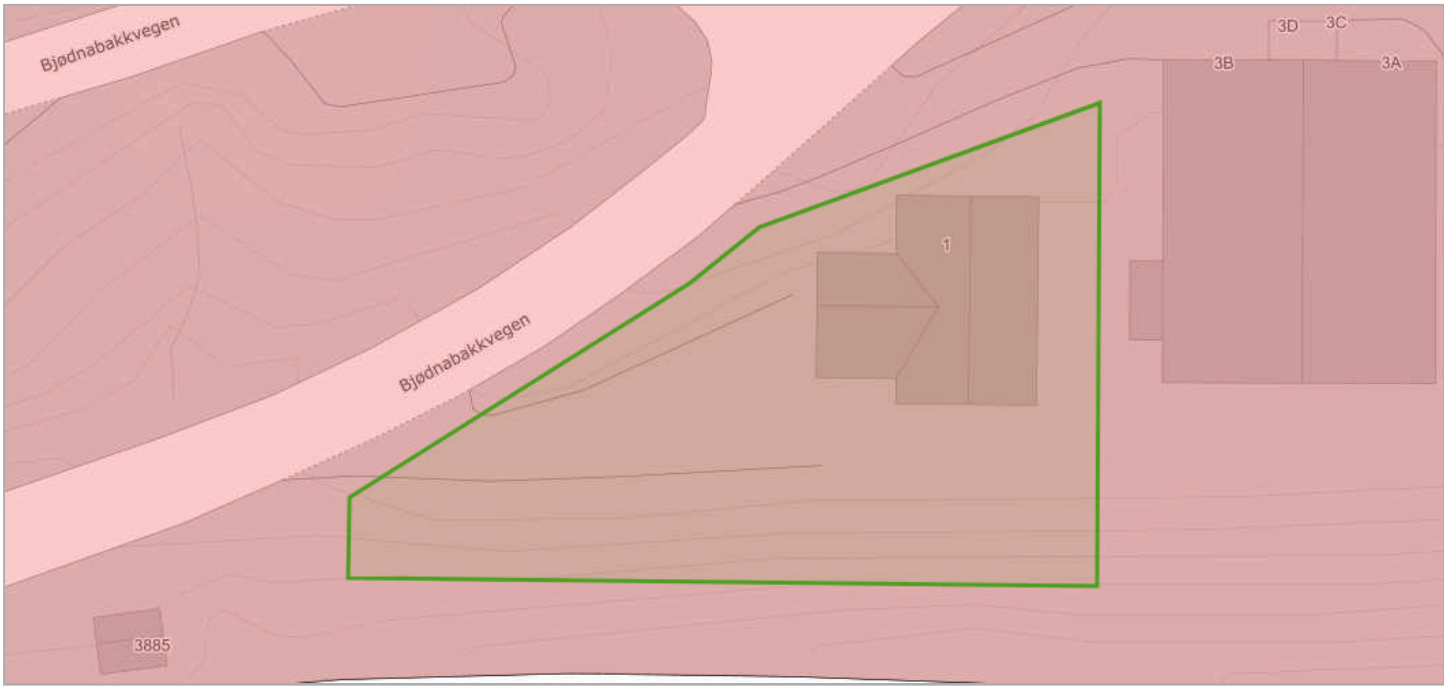
Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	18.05.2026



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	17.05.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.05.2026 13:56

Eiendom 3453-3/930

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	25.08.2005	Andel	
Kommunenr	3453	Oppgitt areal	603 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	3	Beregnet areal	601,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	930	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bjødnabakkvegen 1	2953 Beitostølen	Beito	Øystre Slidre	Lidar

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.08.2005	Kart- og delingsforretning	3453-3/613	Avgiver	-603
		3453-3/930	Mottaker	603
01.01.2020	Omnummerering	3453-3/930	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Appartement

Bygningsnr	21842249			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.06.1999	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.03.2000	Areal, annet (bruk/brutto)	112/130	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	112/130	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	100/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	112	0	0	0	Kjøkken

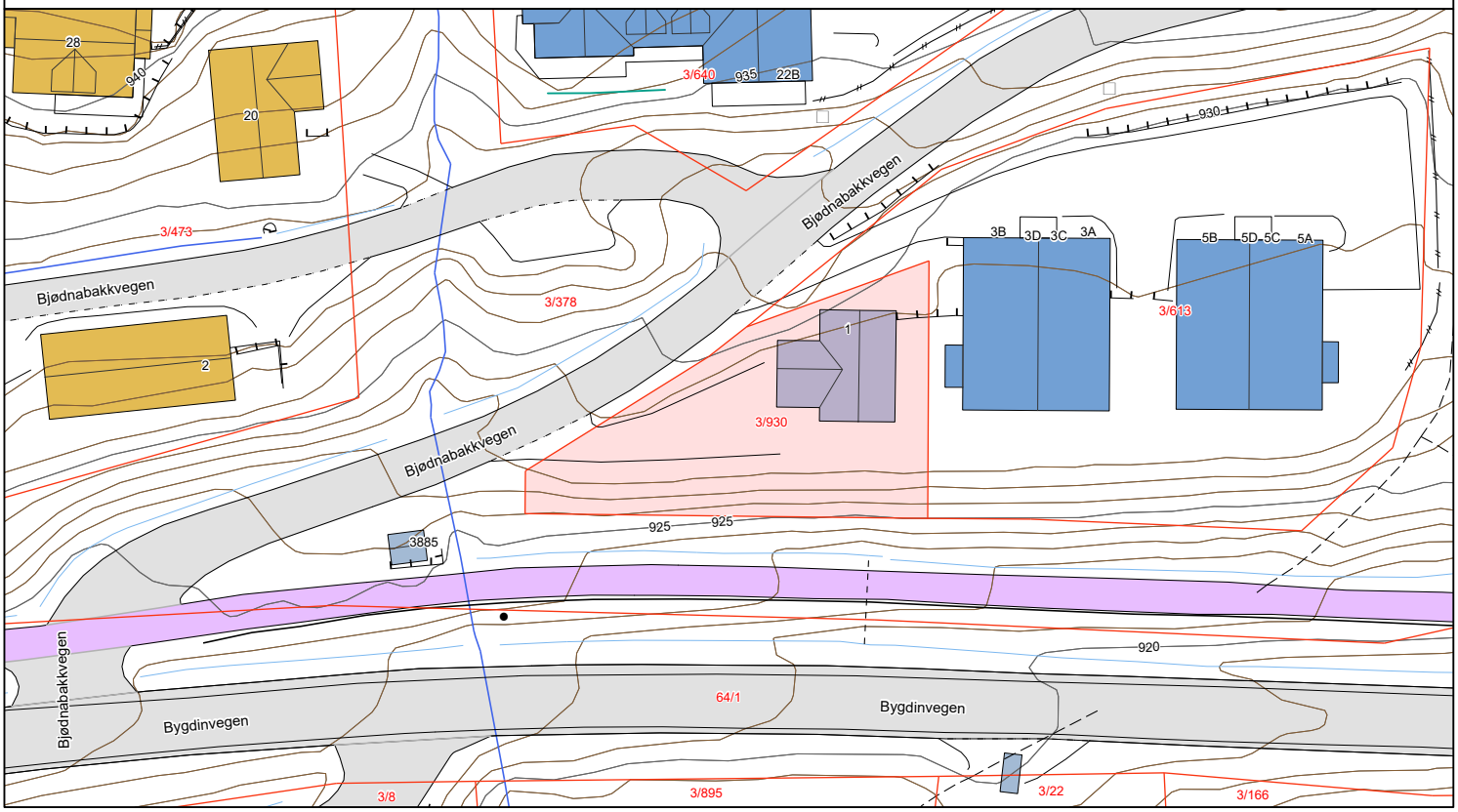
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	60/70	60/70
K01	Kjelleretasje	0	0/0	52/60	52/60

Oversiktskart

Adresse: **Bjødnabakkvegen 1, 2953 Beitostølen**
Gnr/Bnr: **3453/3/930/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 602 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026



Matrikkelkart

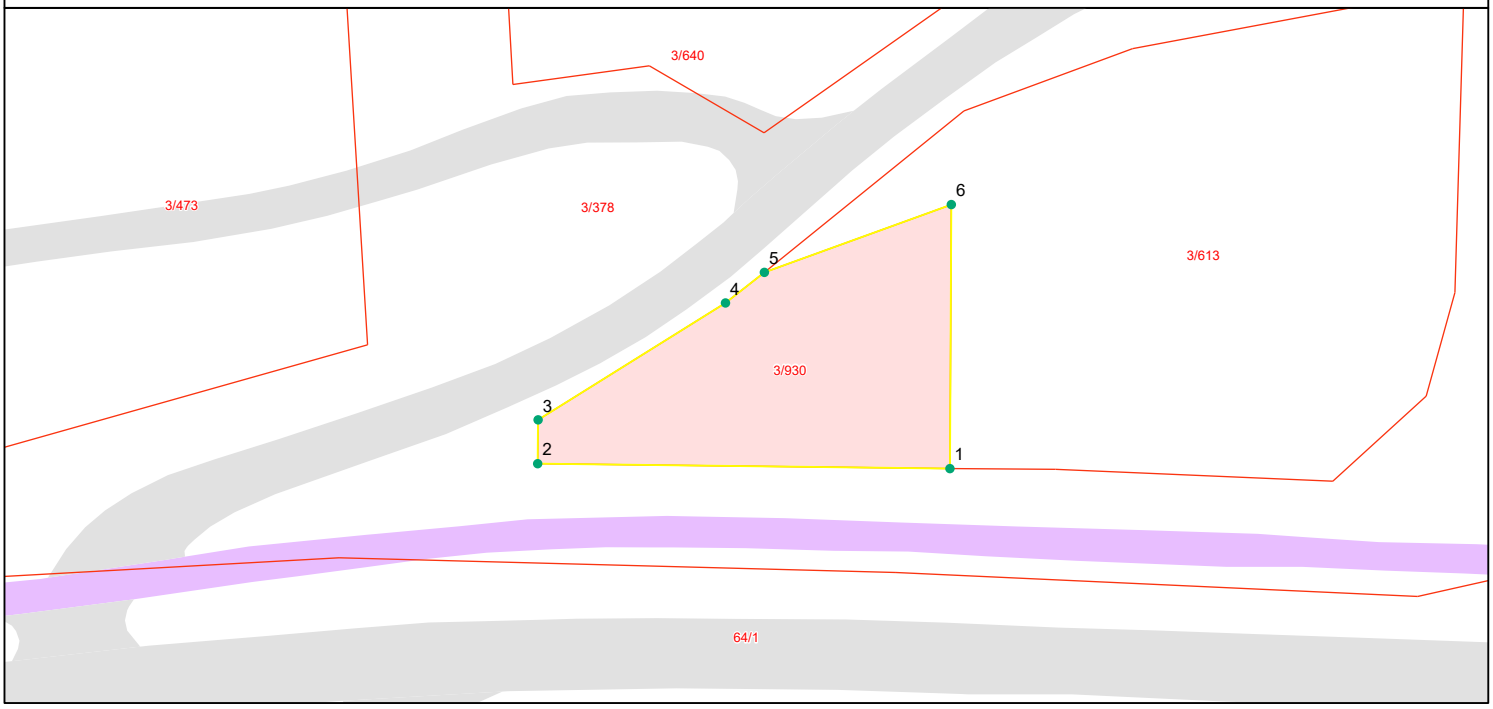
Adresse: **Bjødnabakkvegen 1, 2953 Beitostølen**
Gnr/Bnr: **3453/3/930/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 602 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 602 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6790672.05	494306.35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	38.53	0
2	6790672.51	494267.87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.11	0
3	6790676.61	494267.91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.65	0
4	6790687.54	494285.4	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.63	0
5	6790690.4	494289.03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.59	0
6	6790696.74	494306.48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	24.72	0

Øystre Slidre kommune

Grunnkart

Eigedom: 3/930
Adresse: Bjødnabakkvegen 1
Dato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

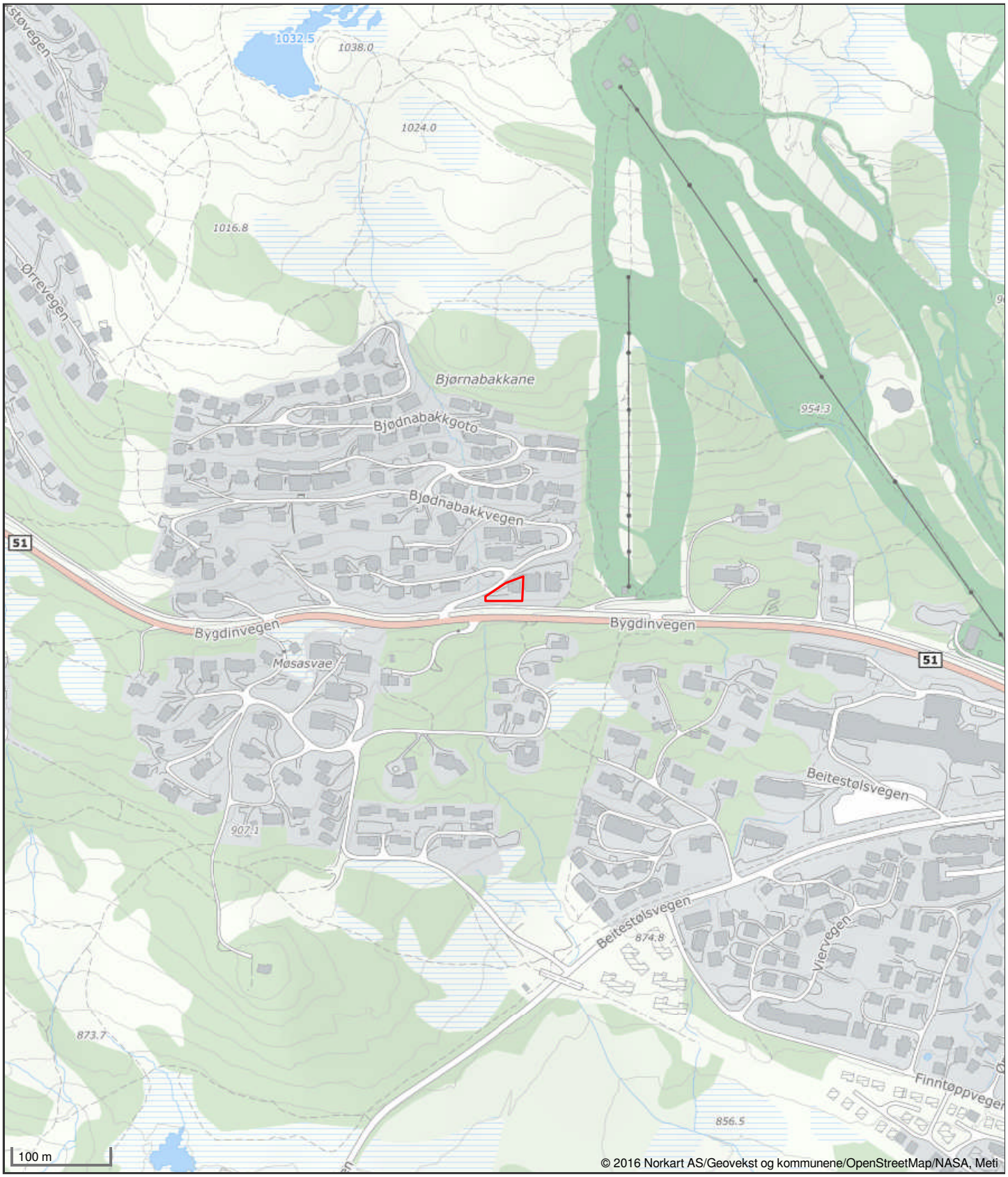
Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant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



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

Utskriftsdato: 18.05.2026

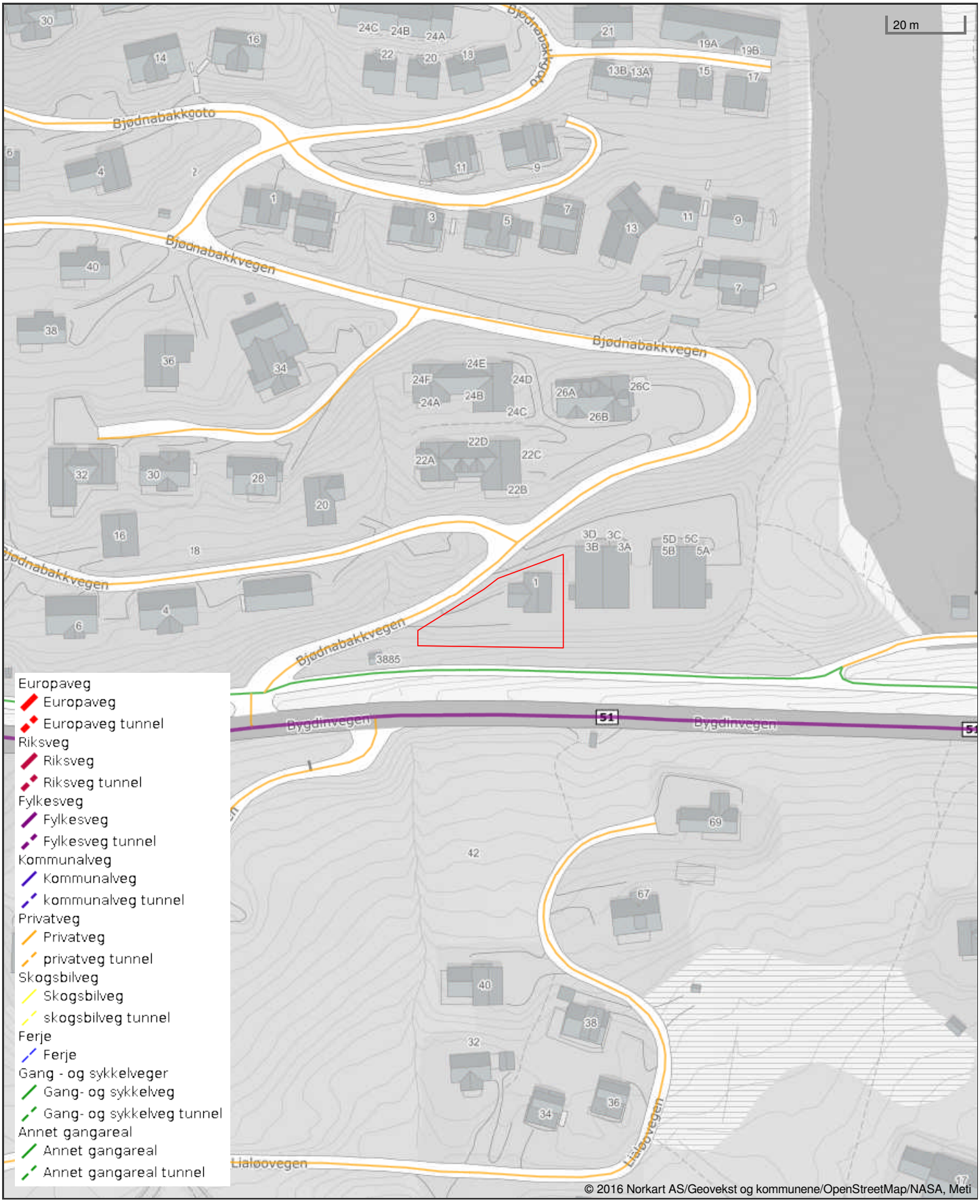
Oversiktskart for eiendom 3453 - 3/930//



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: 18.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 3/930//



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: 18.05.2026

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.**	3	**Bruksnr.**	930	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjødnabakkvegen 1, 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	3 939,02 kr
Eiendomsskatt	4 603,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,00 kr
Vann	3 944,50 kr
Sum	**15 209,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 Stk	468.00	1/1	0 %	468,00 kr	234,00 kr
Forbruk vatn	25%	11 m3	36.00	1/1	0 %	394,56 kr	394,56 kr
Forbruk avløp	25%	11 m3	60.00	1/1	0 %	669,56 kr	669,56 kr
Renovasjon hytte	25%	1 Stk	2266.00	1/1	0 %	2 266,00 kr	1 133,00 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3696.00	1/1	0 %	3 696,00 kr	1 848,00 kr
Forbruk vatn	15%	11 m3	33.00	1/1	0 %	363,00 kr	363,00 kr
Akonto vatn	15%	23 m3	35.99	1/1	0 %	827,88 kr	413,95 kr
Innbetalt akonto vatn	15%	-4.51 m3	33.00	1/1	0 %	-148,83 kr	-148,78 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp	15%	11 m3	56.00	1/1	0 %	616,00 kr	616,00 kr
Akonto avløp	15%	23 m3	61.98	1/1	0 %	1 425,65 kr	712,82 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3370.01	1/1	0 %	3 370,01 kr	1 685,00 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-4.47 m3	56.00	1/1	0 %	-250,32 kr	-250,21 kr
Innbetalt akonto vatn	25%	-4.51 m3	36.00	1/1	0 %	-161,77 kr	-161,71 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-4.47 m3	60.00	1/1	0 %	-272,09 kr	-271,96 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	0%	1150800 Prom	4.00	1/1	0 %	4 603,00 kr	2 301,50 kr
					Sum	**17 866,65 kr**	**9 538,73 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: 18.05.2026

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.**	3	**Bruksnr.**	930	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjødnabakkvegen 1, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
63433768	84	02.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	22

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: 18.05.2026

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.**	3	**Bruksnr.**	930	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	186335725	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	21842249	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjødnabakkvegen 1, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Kjeller	Åpent ildsted	Murt peis	Åpen peis
Stue	Peisinnsats	Dovre AS	Dovre Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.03.2024	Tilsyn	22.03.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: Midt på hytta. Type: Element. Produsent: Maxit AS. Modell: Leca Pipe Standard, Toløps

Beskrivelse	I bunnen av skorsteinen må det være muligheter for å ta ut sot. Fri avstand foran sotluke bør være minst 1 m. Høyden over golvet må være minst 300 mm. Bunnen i sotluka bør pusses og glattes med skråning innover for å hindre at sotvann renner ut av luka. Nedre kant av røykrørinnføring fra ildsted bør ligge minst 200 mm høyere enn den øvre kanten på sotluka. Jfr. Byggforskserien 552.135 Ildsteder og skorsteiner kap 6.2 Sotluke mangler låsing

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

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Under tilsynet ble det observert mangel på røykvarslere. Forskrift om brannforebygging §7 sier bla: Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Informasjon for bruksenhetId 186335725

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato:
19.05.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	930	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjødnabakkvegen 1, 2953 BEITOSTØLEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 3013,25 ,-
Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med	kr. 1.150,75 ,-
Det er ingen inkassokrav/ legalpant på eiendommen	☒
Eiendommen har et totalt innkassokrav på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har et totalt innkassokrav på eiendomsskatt med	kr. ,-

Kommentar:

Bankkonto: 2135 07 12574
KID: 20016071001000448

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TINGLYST
02 SEPT 1998
VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 3306

FREMFESTEKONTRAKT

EIENDOMMEN (E)

Kommunenummer: 0544
Kommunenavn: Øystre Slidre
Gnr. 3 Bnr. 613 Seksjon nr. 1 Ideell andel 1/8

Beskaffenhet: Bebygd.
Grunnen skal brukes til: Fritidsbolig.

FREMFESTER:

Foretaksnr. 979136870
Navn: Beitofjell I A/S

Doknr: 3306 Tinglyst: 02.09.1998 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FESTES AV:

Fødselsnr. 130549 [redacted] Navn THORE ERIK KNUDSEN

DET ER AVTALT FØLGENDE VILKÅR:

1. Festeren er gjort kjent med at det er Beitofjell I A/S (fremfester) som står som utbygger. Grunneieren har intet med bebyggelsen og øvrige grunnlagsarbeider å bestille, og er uten ansvar for de arbeider som Beitofjell I A/S utfører eller har utført. Hva eiendomsretten til veinettet angår, eies dette av grunneieren.

2. Leietiden er 40 år, regnet fra 15.10.1995, med rett for fester til å fornye avtalen på samme vilkår som før når festetiden er ute, slik at festetiden maksimalt er 80 år, bortsett fra justering av leiebeløpet. Etter 40 år kan grunneieren, hvis han ønsker det, kreve leien justert slik at den svarer til daværende markedsleie på Beitostølen. Blir man ikke enig om den, fastsettes den med endelig og bindende virkning av en voldgiftsnemnd bestående av 3 personer oppnevnt av lensmannen i Øystre Slidre. Takstgrunnlaget skal være daværende markedsleie på Beitostølen. Omkostningene med taksten bæres med en halvpart av hver av partene.

3. Den årlige leie for festearealet under gnr. 3, bnr. 613 er kr 48.000,-. Av dette beløp faller på nærværende seksjon 1/8 part, dvs. kr 6.000,-.

   Leien skal være indeksregulert, og reguleres hver 10 år, første gang 15.10.2005, med utgangspunkt i konsumprisindeksen pr. 15.10.1995. Skulle det bli adgang til kortere reguleringsterminer, skal disse gjelde. Skulle konsumprisindeksen opphøre i leietiden, skal den indeks som avløser gjelde, eller dersom myndighetene pålegger annen indeks, skal den gjelde.

   Skulle man stå uten indeks, reguleres leien av voldsgiftnemnd nevnt under pkt. 2 i fremfestekontrakten.

Ekte kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

4. Leien betales forskuddsvis og ukrevet den 10.01. hvert år. Hvis leien ikke betales ved forfall, påløper morarenter fra forfall til betaling skjer i samsvar med morarentelovens rentesats. Grunneieren har første prioritets pant i den enkelte seksjonsandel av festeretten og den bebyggelse som oppføres på det leide areal (den enkelte seksjon) for et beløp som tilsvarer 3 års leie for seksjonen. Pantet står som sikkerhet for omkostninger samt forhold som står i forbindelse med denne kontrakt.

Forfalt, ikke betalt leie, kan inndrives uten søksmål i henhold til tvfl. § 13-2, 3. ledd, jfr. § 4-18.

5. På festeområdet gnr.3, bnr. 613 foreligger det pr. dags dato godkjent bebyggelsesplan på 8 leiligheter (seksjoner).
Fremfester har rett til å utnytte det leiede areal innenfor rammen av de reguleringsbestemmelser som gjelder for "Bjødnabakkadn". Reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg til nåværende leieavtale. Innenfor det formål som området er regulert til ved kontraktstidens begynnelse - jfr. reguleringsbestemmelsene - står det leietagerne fritt å søke myndighetene om endringer. Dersom dette skulle gå på utnyttelsesgraden, som er, skal det opptas forhandlinger om justering av leien.

6. Fester er gjort kjent med at det leiende areal tilhører et familiebruk/ kombinasjonsbruk innen landbruket, og at det leieareal som tilhører bruket tilsammen utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget, slik at leiearealet ikke kan kreves innløst etter tomtefestelovens § 10.

7. Grunneier har bestemt at det skal være torvtak på den bebyggelse som oppføres. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde og flaggstang.

8. Fester er forpliktet til å holde tomten ryddig. Avfall skal fjernes.

9. Vann - avløp - strømledning - TV-kabel.
Grunneier har intet ansvar for det nevnte nett samt tilknytningsavgifter og årlige avgifter. Fester skal delta i det fremtidige vedlikehold og utbedringer.

10. Fester gis vegrett på eksisterende tilførselsveg som eies av grunneier. Fester skal delta forholdsmessig i vegvedlikeholdet. Hva spesielt brøyting angår skal grunneier/ eller eier av gnr. 3, bnr. 4 forestå den så lenge de ønsker mot årlig godtgjørelse. Den årlige pris er satt til kr 250,- for denne seksjon. Beløpet forfaller til betaling forskuddsvis og ukrevet årlig den 01.10. Disse brøyteutgifter skal være indeksregulert i samsvar med endringer i konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksen pr. 15.10.95. Regulering foretas en gang hvert år, nemlig 10.01. Ved for sen betaling påløper morarenter fra forfall til betaling skjer i samsvar med den til enhver tid gjeldende morarentesats.

Dersom seksjonseieren ønsker brøyting utenom påsken, plikter vedkommende å varsle minst 2 dager i forvegen. Grunneier og/ eller eieren av gnr. 3, bnr. 4 skal for egne hytter og ellers drift av sine eiendommer ikke delta i vedlikehold og brøyting.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

11. Hva stikkvegen inn til bebyggelsen samt parkeringsplass angår, skal seksjonseierne selv stå for vedlikeholdet, men grunneier og/ eller eieren av gnr. 3,bnr. 4 kan påta seg brøyting etter nærmere avtale.

Det er ikke tillatt å parkere på noen del av vegnettet.

12. Festet medfører ingen rettigheter over grunneierens gjenværende eiendom.

13. Fester har rett til å overta sin rett og plikt etter denne avtale. Overføring av leierett skal godkjennes av grunneier, som ikke kan nekte overføring med mindre det foreligger saklig grunn for nektelse.

Fester skal skriftlig sende melding til advokat Jørgen Sveen, 2900 Fagernes, som fullmektig for grunneier, samt samtidig til grunneier om overføringen. Grunneieren plikter å avgi svar innen en frist på 10 dager etter at meldingen er mottatt. Hvis svar ikke er postlagt innen fristens utløp, ansees grunneier for å ha godkjent overføringen.

Fester bærer grunneiers utgift til advokat Sveen. Skulle grunneier uten saklig grunn motsette seg overføringen, vil dette avføde erstatningsansvar etter de alminnelige erstatningsmessige regler.

Fester kan pantsette leieretten med påstående bebyggelse med prioritet etter leiebeløpet, jfr. pkt. 4.

14. Når festetiden er ute, skal festet avvikles i samsvar med tomtefestelovens §§ 19-21, slik det i dag lyder.

15. Øystre Slidre forliksråd og Valdres herredsrett skal være verneting ved eventuelle tvister som måtte oppstå mellom partene i dette kontraktsforhold.

16. Fester er kjent med at det hviler beiterett i området, og påtar seg ansvaret for den.

17. Fester har ikke rett til å drive forretningsmessig virksomhet på eiendommen. Utleie av seksjonen regnes ikke som forretningsmessig virksomhet etter denne bestemmelse.

18. Skulle myndighetene pålegge fellestiltak, blir omkostningene å belaste festerne i området forholdsmessig. Forøvrig plikter den enkelte å delta i fellestiltak og betale sin forholdsmessige andel.

19. I den utstrekning ikke annet er avtalt i nærværende leieavtale, gjelder tomtefesteloven av 30. mai 1975 med senere endringer og tillegg.

20. Fester dekker alle utgiftene i forbindelse med opprettelse av denne avtalen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr, samt eventuelle andre gebyrer knyttet til avtalen, og utgifter til juridisk bistand.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

21. Beitofjell I A/S (fremfester) har festerett og fremfesterett til gnr. 3, bnr. 613 i henhold til tinglyst festekontrakt. Denne festekontrakten avløses av nærværende festekontrakt, samt tilsvarende festekontrakter for de øvrige seksjoner når eiendommen i sin helhet er utbygget og seksjonert.

Tagernes, den 3/8-98

Beitofjell I A/S
som fremfester

som fester

Som grunneier til gnr. 3, bnr. 613, tiltres herved denne fremfestekontrakten, og kontraktens bestemmelser aksepteres som bindende for meg.

Beitostølen, den 30/7 - 98

Nils Stølen

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

Nils Stølen

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0544	Øystre Slidre	3	613	snr 1	

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
02 11 34 [redacted]	Nils Stølen	1/8

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
13 05 49 [redacted]	THORE ERIK KNUDSEN	1/8

4. Festeavgift pr. år

Kr. 6.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
40	15.10.95 med adgang til fornyelse og justering av festeavgiften.

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. med

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter tillegg av renter og omkostninger.

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Overdragelse av festerett skal godkjennes av bortfester.
2. Denne eiendom har vegrett over eksisterende veg på 3/378, mot årlig betaling og skal delta i brøyte- og vedlikeholdsomkostninger. Eieren av 3/378 har panterett i 3/613 for et beløp på kr 6.000,-.
3. Forretningsvirksomhet er ikke tillatt. Utleie regnes ikke som forretningsvirksomhet.

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

Nils Stølen Olav Rogne

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med:	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☒ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert 18.08.97	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (se[illegible])	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester.		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses	Det er opprettet egen fremfestekontrakt som er underskrevet h.h.v. hvortil henvises.		

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

9. Underskrifter

Sted, dato Birkebeinen 30/7-98

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Nils Støten NILS STØLEN

Sted [illegible]

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

OSLO 4/8-98
THORE ERIK ANDERSEN

Nils Støten

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS
Tor Melby

Utp. dok

REGISTRERT Festekontrakt

05 DES. 1997
SORENSKRIVEREN I VALDRES
Dagboknr.: 497512

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undertestenr.
0544	Øystre Slidre	3	613		

Beskaffenhet
[ ] 1 Bebygd [1] [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Nils Stølen	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
9 7 9 1 3 6 8 7 0	Beitofjell I A/S	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 48.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
40	15.10.95 med adgang til fornyelse og justering av festeavgiften.

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. med tillegg av renter og omkostninger.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/~~prioritet~~

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Overdragelse av festerett skal godkjennes av bortfester.
2. Denne eiendom har vegrett over eksisterende veg på 3/378, mot årlig betaling og skal delta i brøyte- og vedlikeholdsomkostninger. Eieren av 3/378 har panterett i 3/613 for et beløp på kr 6.000,-.
3. Forretningsvirksomhet er ikke tillatt. Utleie regnes ikke som forretnings virksomhet.

Doknr. 4957 Tinglyst: 05.12.1997 Emb.021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras sam
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift ih
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

OPW

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☒ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert 18.08.97	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett X)

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.

Vilkår til fordel for panthavere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
Fester.

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses

Det er opprettet egen kontrakt som er underskrevet h.h.v. 23/7-97 og 25/7-97 hvortil henvises.

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

9. Underskrifter

Sted, dato Brh 5/12-97

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Nils Stølen | NILS STØLEN.

Sted, dato

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Beitofjell I/S | BEITOFJELL
v/ Olav Fauke | V. OLAV FAUKE

FREMFESTEKONTRAKT

TINGLYST
21 SEPT 1998
VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 3605

EIENDOMMEN (E)

Kommunenummer: 0544
Kommunenavn: Øystre Slidre
Gnr. 3 Bnr. 613 Seksjon nr. 2 **Ideell andel 1/8**

Beskaffenhet: Bebygd.
Grunnen skal brukes til: Fritidsbolig.

FREMFESTER:

Foretaksnr. 979136870
Navn: Beitofjell I A/S

Doknr: 3605 Tinglyst: 21.09.1998 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FESTES AV:

Fødselsnr. Navn
041058[redacted] TOM LARSEN

DET ER AVTALT FØLGENDE VILKÅR:

1. Festeren er gjort kjent med at det er Beitofjell I A/S (fremfester) som står som utbygger. Grunneieren har intet med bebyggelsen og øvrige grunnlagsarbeider å bestille, og er uten ansvar for de arbeider som Beitofjell I A/S utfører eller har utført. Hva eiendomsretten til veinettet angår, eies dette av grunneieren.

2. Leietiden er 40 år, regnet fra 15.10.1995, med rett for fester til å fornye avtalen på samme vilkår som før når festetiden er ute, slik at festetiden maksimalt er 80 år, bortsett fra justering av leiebeløpet. Etter 40 år kan grunneieren, hvis han ønsker det, kreve leien justert slik at den svarer til daværende markedsleie på Beitostølen. Blir man ikke enig om den, fastsettes den med endelig og bindende virkning av en voldgiftsnemnd bestående av 3 personer oppnevnt av lensmannen i Øystre Slidre. Takstgrunnlaget skal være daværende markedsleie på Beitostølen. Omkostningene med taksten bæres med en halvpart av hver av partene.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

3. Den årlige leie for festearealet under gnr. 3, bnr. 613 er kr 48.000,-. Av dette beløp faller på nærværende seksjon 1/8 part, dvs. kr 6.000,-.

Leien skal være indeksregulert, og reguleres hver 10 år, første gang 15.10.2005, med utgangspunkt i konsumprisindeksen pr. 15.10.1995. Skulle det bli adgang til kortere reguleringsterminer, skal disse gjelde. Skulle konsumprisindeksen opphøre i leietiden, skal den indeks som avløser gjelde, eller dersom myndighetene pålegger annen indeks, skal den gjelde.

Skulle man stå uten indeks, reguleres leien av voldsgiftnemnd nevnt under pkt. 2 i fremfestekontrakten.

4. Leien betales forskuddsvis og ukrevet den 10.01. hvert år. Hvis leien ikke betales ved forfall, påløper morarenter fra forfall til betaling skjer i samsvar med morarentelovens rentesats. Grunneieren har første prioritets pant i den enkelte seksjonsandel av festeretten og den bebyggelse som oppføres på det leide areal (den enkelte seksjon) for et beløp som tilsvarer 3 års leie for seksjonen. Pantet står som sikkerhet for omkostninger samt forhold som står i forbindelse med denne kontrakt.

Forfalt, ikke betalt leie, kan inndrives uten søksmål i henhold til tvfl. § 13-2, 3. ledd, jfr. § 4-18.

5. På festeområdet gnr.3, bnr. 613 foreligger det pr. dags dato godkjent bebyggelsesplan på 8 leiligheter (seksjoner).
Fremfester har rett til å utnytte det leiede areal innenfor rammen av de reguleringsbestemmelser som gjelder for "Bjødnabakkadn". Reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg til nåværende leieavtale. Innenfor det formål som området er regulert til ved k o n t r a k t s t i d e n s b e g y n n e l s e - j f r . reguleringsbestemmelsene - står det leietagerne fritt å søke myndighetene om endringer. Dersom dette skulle gå på utnyttelsesgraden, som er, skal det opptas forhandlinger om justering av leien.

6. Fester er gjort kjent med at det leiende areal tilhører et familiebruk/ kombinasjonsbruk innen landbruket, og at det leieareal som tilhører bruket tilsammen utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget, slik at leiearealet ikke kan kreves innløst etter tomtefestelovens § 10.

7. Grunneier har bestemt at det skal være torvtak på den bebyggelse som oppføres. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde og flaggstang.

8. Fester er forpliktet til å holde tomten ryddig. Avfall skal fjernes.

9. Vann - avløp - strømledning - TV-kabel.
Grunneier har intet ansvar for det nevnte nett samt tilknytningsavgifter og årlige avgifter Fester skal delta i det fremtidige vedlikehold og utbedringer.

10. Fester gis vegrett på eksisterende tilførselsveg som eies av grunneier. Fester skal delta forholdsmessig i vegvedlikeholdet. Hva spesielt brøyting angår skal grunneier/ eller eier av gnr. 3, bnr. 4 forestå den så lenge de ønsker mot årlig godtgjørelse. Den årlige pris er satt til kr 250,- for denne seksjon. Beløpet forfaller til betaling forskuddsvis og ukrevet årlig den 01.10. Disse brøyteutgifter skal være indeksregulert i samsvar med endringer i konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksen pr. 15.10.95. Regulering foretas en gang hvert år, nemlig 10.01. Ved for sen betaling påløper morarenter fra forfall til betaling skjer i samsvar med den til enhver tid gjeldende morarentesats.

Dersom seksjonseieren ønsker brøyting utenom påsken, plikter vedkommende å varsle minst 2 dager i forvegen. Grunneier og/ eller eieren av gnr. 3, bnr. 4 skal for egne hytter og ellers drift av sine eiendommer ikke delta i vedlikehold og brøyting.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS
Ivar Mellby

Nils Stølen Olav Kåre Tomhav

11. Hva stikkvegen inn til bebyggelsen samt parkeringsplass angår, skal seksjonseierne selv stå for vedlikeholdet, men grunneier og/ eller eieren av gnr. 3,bnr. 4 kan påta seg brøyting etter nærmere avtale.

Det er ikke tillatt å parkere på noen del av vegnettet.

12. Festet medfører ingen rettigheter over grunneierens gjenværende eiendom.

13. Fester har rett til å overta sin rett og plikt etter denne avtale. Overføring av leierett skal godkjennes av grunneier, som ikke kan nekte overføring med mindre det foreligger saklig grunn for nektelse.

Fester skal skriftlig sende melding til advokat Jørgen Sveen, 2900 Fagernes, som fullmektig for grunneier, samt samtidig til grunneier om overføringen. Grunneieren plikter å avgi svar innen en frist på 10 dager etter at meldingen er mottatt. Hvis svar ikke er postlagt innen fristens utløp, ansees grunneier for å ha godkjent overføringen.

Fester bærer grunneiers utgift til advokat Sveen. Skulle grunneier uten saklig grunn motsette seg overføringen, vil dette avføde erstatningsansvar etter de alminnelige erstatningsmessige regler.

Fester kan pantsette leieretten med påstående bebyggelse med prioritet etter leiebeløpet, jfr. pkt. 4.

14. Når festetiden er ute, skal festet avvikles i samsvar med tomtefestelovens §§ 19-21, slik det i dag lyder.

15. Øystre Slidre forliksråd og Valdres herredsrett skal være verneting ved eventuelle tvister som måtte oppstå mellom partene i dette kontraktsforhold.

16. Fester er kjent med at det hviler beiterett i området, og påtar seg ansvaret for den.

17. Fester har ikke rett til å drive forretningsmessig virksomhet på eiendommen. Utleie av seksjonen regnes ikke som forretningsmessig virksomhet etter denne bestemmelse.

18. Skulle myndighetene pålegge fellestiltak, blir omkostningene å belaste festerne i området forholdsmessig. Forøvrig plikter den enkelte å delta i fellestiltak og betale sin forholdsmessige andel.

19. I den utstrekning ikke annet er avtalt i nærværende leieavtale, gjelder tomtefesteloven av 30. mai 1975 med senere endringer og tillegg.

20. Fester dekker alle utgiftene i forbindelse med opprettelse av denne avtalen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr, samt eventuelle andre gebyrer knyttet til avtalen, og utgifter til juridisk bistand.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

- 4 -

21. Beitofjell I A/S (fremfester) har festerett og fremfesterett til gnr. 3, bnr. 613 i henhold til tinglyst festekontrakt. Denne festekontrakten avløses av nærværende festekontrakt, samt tilsvarende festekontrakter for de øvrige seksjoner når eiendommen i sin helhet er utbygget og seksjonert.

Fagernes, den 3/8-98

Olav Rogne
Beitofjell I A/S
som fremfester

som fester

Som grunneier til gnr. 3, bnr. 613, tiltres herved denne fremfestekontrakten, og kontraktens bestemmelser aksepteres som bindende for meg.

Beitostølen, den 30/7-98

Nils Stølen
Nils Stølen

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS
Ivar Melby

Nils Stølen Olav Rogne Tom Lam

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0544	Øystre Slidre	3	613	snr	2

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
02 1134 [redacted]	Nils Stølen	1/8

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
041058 [redacted]	TOM LARSEN	1/8

4. Festeavgift pr. år

Kr. 6.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
40	15.10.95 med adgang til fornyelse og justering av festeavgiften.

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. med

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter
tillegg av renter og omkostninger.

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Overdragelse av festerett skal godkjennes av bortfester.
2. Denne eiendom har vegrett over eksisterende veg på 3/378, mot årlig betaling og skal delta i brøyte- og vedlikeholdsomkostninger. Eieren av 3/378 har panterett i 3/613 for et beløp på kr 6.000,-.
3. Forretningsvirksomhet er ikke tillatt. Utleie regnes ikke som forretningsvirksomhet.

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

Nils Stølen [redacted] Tom [redacted]

Denne kopi/tjenepart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med:	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☒ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert 18.08.97	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (se [redacted])	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester.		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses	Det er opprettet egen fremfestekontrakt som er underskrevet h.h.v. hvortil henvises.		

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

9. Underskrifter

Sted, dato Biltorvtåken 30/7 - 98

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Olav Rogne	OLAV ROGNE
Nils Stølen	NILS. STØLEN

Sted, [redacted] KAPP 5/8-98.

Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tomka	TOM HARSEN

Nils Stølen Olav Rogne

Kopi legitimasjonsopplysninger bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

TINGLYST
19 AUG 1998
VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 3081

FREMFESTEKONTRAKT

EIENDOMMEN (E)

Kommunenummer: 0544
Kommunenavn: Øystre Slidre
Gnr. 3 Bnr. 613 Seksjon nr. 3 Ideell andel 1/8

Beskaffenhet: Bebygd.
Grunnen skal brukes til: Fritidsbolig.

Doknr: 3081 Tinglyst: 19.08.1998 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FREMFESTER:

Foretaksnr. 979136870
Navn: Beitofjell I A/S

FESTES AV:

Fødselsnr. Navn
051067 [redacted] KARI AREBØ
221259 [redacted] LARS CHRISTIAN AREBØ

DET ER AVTALT FØLGENDE VILKÅR:

1. Festeren er gjort kjent med at det er Beitofjell I A/S (fremfester) som står som utbygger. Grunneieren har intet med bebyggelsen og øvrige grunnlagsarbeider å bestille, og er uten ansvar for de arbeider som Beitofjell I A/S utfører eller har utført. Hva eiendomsretten til veinettet angår, eies dette av grunneieren.

2. Leietiden er 40 år, regnet fra 15.10.1995, med rett for fester til å fornye avtalen på samme vilkår som før når festetiden er ute, slik at festetiden maksimalt er 80 år, bortsett fra justering av leiebeløpet. Etter 40 år kan grunneieren, hvis han ønsker det, kreve leien justert slik at den svarer til daværende markedsleie på Beitostølen. Blir man ikke enig om den, fastsettes den med endelig og bindende virkning av en voldgiftsnemnd bestående av 3 personer oppnevnt av lensmannen i Øystre Slidre. Takstgrunnlaget skal være daværende markedsleie på Beitostølen. Omkostningene med taksten bæres med en halvpart av hver av partene.

3. Den årlige leie for festearealet under gnr. 3, bnr. 613 er kr 48.000,-. Av dette beløp faller på nærværende seksjon 1/8 part, dvs. kr 6.000,-.

   Leien skal være indeksregulert, og reguleres hver 10 år, første gang 15.10.2005, med utgangspunkt i konsumprisindeksen pr. 15.10.1995. Skulle det bli adgang til kortere reguleringsterminer, skal disse gjelde. Skulle konsumprisindeksen opphøre i leietiden, skal den indeks som avløser gjelde, eller dersom myndighetene pålegger annen indeks, skal den gjelde.

   Skulle man stå uten indeks, reguleres leien av voldsgiftnemnd nevnt under pkt. 2 i fremfestekontrakten.

Nils Thilen Olav Rosne Kari Arebø

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

4. Leien betales forskuddsvis og ukrevet den 10.01. hvert år. Hvis leien ikke betales ved forfall, påløper morarenter fra forfall til betaling skjer i samsvar med morarentelovens rentesats. Grunneieren har første prioritets pant i den enkelte seksjonsandel av festeretten og den bebyggelse som oppføres på det leide areal (den enkelte seksjon) for et beløp som tilsvarer 3 års leie for seksjonen. Pantet står som sikkerhet for omkostninger samt forhold som står i forbindelse med denne kontrakt.

Forfalt, ikke betalt leie, kan inndrives uten søksmål i henhold til tvfl. § 13-2, 3. ledd, jfr. § 4-18.

5. På festeområdet gnr.3, bnr. 613 foreligger det pr. dags dato godkjent bebyggelsesplan på 8 leiligheter (seksjoner).
Fremfester har rett til å utnytte det leiede areal innenfor rammen av de reguleringsbestemmelser som gjelder for "Bjødnabakkadn". Reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg til nåværende leieavtale. Innenfor det formål som området er regulert til ved kontraktstidens begynnelse - jfr. reguleringsbestemmelsene - står det leietagerne fritt å søke myndighetene om endringer. Dersom dette skulle gå på utnyttelsesgraden, som er, skal det opptas forhandlinger om justering av leien.

6. Fester er gjort kjent med at det leiende areal tilhører et familiebruk/ kombinasjonsbruk innen landbruket, og at det leieareal som tilhører bruket tilsammen utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget, slik at leiearealet ikke kan kreves innløst etter tomtefestelovens § 10.

7. Grunneier har bestemt at det skal være torvtak på den bebyggelse som oppføres. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde og flaggstang.

8. Fester er forpliktet til å holde tomten ryddig. Avfall skal fjernes.

9. Vann - avløp - strømledning - TV-kabel.
Grunneier har intet ansvar for det nevnte nett samt tilknytningsavgifter og årlige avgifter. Fester skal delta i det fremtidige vedlikehold og utbedringer.

10. Fester gis vegrett på eksisterende tilførselsveg som eies av grunneier. Fester skal delta forholdsmessig i vegvedlikeholdet. Hva spesielt brøyting angår skal grunneier/ eller eier av gnr. 3, bnr. 4 forestå den så lenge de ønsker mot årlig godtgjørelse. Den årlige pris er satt til kr 250,- for denne seksjon. Beløpet forfaller til betaling forskuddsvis og ukrevet årlig den 01.10. Disse brøyteutgifter skal være indeksregulert i samsvar med endringer i konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksen pr. 15.10.95. Regulering foretas en gang hvert år, nemlig 10.01. Ved for sen betaling påløper morarenter fra forfall til betaling skjer i samsvar med den til enhver tid gjeldende morarentesats.

Dersom seksjonseieren ønsker brøyting utenom påsken, plikter vedkommende å varsle minst 2 dager i forvegen. Grunneier og/ eller eieren av gnr. 3, bnr. 4 skal for egne hytter og ellers drift av sine eiendommer ikke delta i vedlikehold og brøyting.

Rett kopi/gjengitt bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

11. Hva stikkvegen inn til bebyggelsen samt parkeringsplass angår, skal seksjonseierne selv stå for vedlikeholdet, men grunneier og/ eller eieren av gnr. 3,bnr. 4 kan påta seg brøyting etter nærmere avtale.

Det er ikke tillatt å parkere på noen del av vegnettet.

12. Festet medfører ingen rettigheter over grunneierens gjenværende eiendom.

13. Fester har rett til å overta sin rett og plikt etter denne avtale. Overføring av leierett skal godkjennes av grunneier, som ikke kan nekte overføring med mindre det foreligger saklig grunn for nektelse.

Fester skal skriftlig sende melding til advokat Jørgen Sveen, 2900 Fagernes, som fullmektig for grunneier, samt samtidig til grunneier om overføringen. Grunneieren plikter å avgi svar innen en frist på 10 dager etter at meldingen er mottatt. Hvis svar ikke er postlagt innen fristens utløp, ansees grunneier for å ha godkjent overføringen.

Fester bærer grunneiers utgift til advokat Sveen. Skulle grunneier uten saklig grunn motsette seg overføringen, vil dette avføde erstatningsansvar etter de alminnelige erstatningsmessige regler.

Fester kan pantsette leieretten med påstående bebyggelse med prioritet etter leiebeløpet, jfr. pkt. 4.

14. Når festetiden er ute, skal festet avvikles i samsvar med tomtefestelovens §§ 19-21, slik det i dag lyder.

15. Øystre Slidre forliksråd og Valdres herredsrett skal være verneting ved eventuelle tvister som måtte oppstå mellom partene i dette kontraktsforhold.

16. Fester er kjent med at det hviler beiterett i området, og påtar seg ansvaret for den.

17. Fester har ikke rett til å drive forretningsmessig virksomhet på eiendommen. Utleie av seksjonen regnes ikke som forretningsmessig virksomhet etter denne bestemmelse.

18. Skulle myndighetene pålegge fellestiltak, blir omkostningene å belaste festerne i området forholdsmessig. Forøvrig plikter den enkelte å delta i fellestiltak og betale sin forholdsmessige andel.

19. I den utstrekning ikke annet er avtalt i nærværende leieavtale, gjelder tomtefesteloven av 30. mai 1975 med senere endringer og tillegg.

20. Fester dekker alle utgiftene i forbindelse med opprettelse av denne avtalen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr, samt eventuelle andre gebyrer knyttet til avtalen, og utgifter til juridisk bistand.

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

21. Beitofjell I A/S (fremfester) har festerett og fremfesterett til gnr. 3, bnr. 613 i henhold til tinglyst festekontrakt. Denne festekontrakten avløses av nærværende festekontrakt, samt tilsvarende festekontrakter for de øvrige seksjoner når eiendommen i sin helhet er utbygget og seksjonert.

Tagesnes, den 3/8-98

Beitofjell I A/S
som fremfester

som fester

Som grunneier til gnr. 3, bnr. 613, tiltres herved denne fremfestekontrakten, og kontraktens bestemmelser aksepteres som bindende for meg.

Beitostølen, den 30/7-98

Nils Stølen

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

Nils Stølen Ole Rogne Per Arebo

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0544	Øystre Slidre	3	613	snr 3	

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
02 1134 [redacted]	Nils Stølen	1/8

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
05.1.067 [redacted]	KARI AREBØ	1/16
22.1.259 [redacted]	LARS CHRISTIAN AREBØ	1/16

4. Festeavgift pr. år

Kr. 6.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
40	15.10.95 med adgang til fornyelse og justering av festeavgiften.

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. med tillegg av renter og omkostninger.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Overdragelse av festerett skal godkjennes av bortfester.
2. Denne eiendom har vegrett over eksisterende veg på 3/378, mot årlig betaling og skal delta i brøyte- og vedlikeholdsomkostninger. Eieren av 3/378 har panterett i 3/613 for et beløp på kr 6.000,-.
3. Forretningsvirksomhet er ikke tillatt. Utleie regnes ikke som forretningsvirksomhet.

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

Nils Stølen

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett kryss)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☒ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert 18.08.97	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett kryss):

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☒ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.

Vilkår til fordel for panthavere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
Fester.

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses

Det er opprettet egen fremfestekontrakt som er underskrevet h.h.v. hvortil henvises.

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

9. Underskrifter

Sted, dato Birkebeilen 30/7-98

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Olav Rogne
Nils Stølen

NILS. STØLEN

Sted, dato Lommedalen 9/8-98

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kari Arebø

KARI AREBØ

LARS AREBØ

Nils Stølen Olav Rogne Kari Arebø

Rett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS
Ina Mellby

ERKLÆRING

Det vises til festekontrakter tinglyst 05.12.1997 med dagboknummer 4957, samt festekontrakter tinglyst 30.12.1997 med dagboknummer 5388, i Øystre Slidre kommune.

Undertegnede hjemmelshaver/utleier av gnr.3, bnr. 613, bnr 617, 640, 930 i Øystre Slidre kommune erklærer at festerett til disse eiendommene, herunder festerett til eiendommer som er seksjonert eller underfester til disse eiendommene, helt eller delvis kan overdras uten mitt samtykke.

Erklæringen gjelder følgende eiendommer:

Gnr 3, bnr 613 Snr. 1-8, 617 Snr. 1-9, 640 Snr. 1-4, og Gnr 930 -alle i Øystre Slidre kommune (3453).

Beito 5/5 - 2025

Jan Ove Stølen

Doknr: 511947 Tinglyst: 08.05.2025
STATENS KARTVERK

Jan Ove Stølen, f. nr: 100566[redacted]

Jeg, Jan Ove Stølen, f.nr: 100566[redacted] samtykker til tinglysning av dette dokumentet.

Beito 5/5 - 2025

Jan Ove Stølen

Jeg, Nils Stølen, f.nr: 021134[redacted] samtykker til tinglysning av dette dokumentet.

Beito Nils Stølen
5/5 2025

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
989 970 860
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1383293 Tinglyst: 30.04.2024
STATENS KARTVERK

URÅDIGHETSERKLÆRING

snr.1-9 snr.1-8 snr.1-4

Erklæringen gjelder eiendommene: Gnr 3 bnr. 613, 617, 640, 378, 379 (andel 17/69), 643, 644, 645, 646, 651, 753 snr 1 (andel 7/36), 753 snr 2 (andel 7/36), 753 snr. 3 (andel 7/36), 753 snr. 4 (andel 7/36), 1232 (andel 26693/69390), [redacted] og 930 – alle i Øystre Slidre kommune (3453).

Som hjemmelshavere til ovennevnte eiendommer erklærer vi med dette vi ikke kan forføye over eiendommene ved overskjøtning/overdragelse, pantsettelse m.m. uten samtykke fra Jan Ove Stølen (100566[redacted]

Vi er gift og begge underskriver som hjemmelshaver.

Beito, den 9.4.2024

Signatur	Navn blokkbokstaver	Fødselsnummer
Thordis Stølen	THORDIS REIDUN STØLEN	120941[redacted]
Nils Stølen	NILS STØLEN	021134[redacted]

Vi bekrefter herved at underskriverne er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på denne fullmakten i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

BEITO, den 9/4 2024

1.Vitnets underskrift	Med blokkbokstaver	Adresse
Odd Lien	ODD LIEN	Beitovegen 408 2950 Skammestein

2.Vitnets underskrift	Med blokkbostaver	Adresse
Anita Haug Lien	ANITA HAUG LIEN	Beitovegen 408 2950 SKAMMESTEIN

*Jeg samtykker i at overforstående urådighet tinglyses på gnr.3 bnr.643, 644, 645, 646, 651 og 753 i Øystre Slidre (3453)
Fagernes, 26/4/24

Jan Ove Stølen
JAN OVE STØLEN
(fn 100566[redacted])

Denne tinglysingsgjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som skal tinglyses.

Festekontrakt

Doknr: 3217 Tinglyst: 27.08.1998 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
27 AUG 1998
VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 3217

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0544	Øystre Slidre	3	613	snr 4	

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
02 11 34 [redacted]	Nils Stølen	1/8

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
974393697	LEONARDO RESTAURANTER AS	1/8

4. Festeavgift pr. år

Kr. 6.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
40	15.10.95 med adgang til fornyelse og justering av festeavgiften.

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. med

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter
tillegg av renter og omkostninger.

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Overdragelse av festerett skal godkjennes av bortfester.
2. Denne eiendom har vegrett over eksisterende veg på 3/378, mot årlig betaling og skal delta i brøyte- og vedlikeholdsomkostninger. Eieren av 3/378 har panterett i 3/613 for et beløp på kr 6.000,-.
3. Forretningsvirksomhet er ikke tillatt. Utleie regnes ikke som forretningsvirksomhet.

Kett kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

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

Nr. 43 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med:	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☒ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert 18.08.97	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester. (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses	Det er opprettet egen fremfestekontrakt som er underskrevet h.h.v. hvortil henvises.		

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

9. Underskrifter

Sted, dato Brisp 30/7 - 98

Bortfesters underskrift: Olav Rogne, Nils Stølen

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: OLAV ROGNE, NILS STØLEN

Sted,

Festers underskrift: Bruno Bardellotto

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: BRUNO BARDELLOTTO

Nils Stølen Olav Rogne

Ekte kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

FREMFESTEKONTRAKT

EIENDOMMEN (E)

Kommunenummer: 0544
Kommunenavn: Øystre Slidre
Gnr. 3 Bnr. 613 Seksjon nr. 4 **Ideell andel 1/8**

Beskaffenhet: Bebygd.
Grunnen skal brukes til: Fritidsbolig.

FREMFESTER:

Foretaksnr. 979136870
Navn: Beitofjell I A/S

FESTES AV:

Fødselsnr.	Navn
974393697	LEONARDO RESTAURANTER AS

DET ER AVTALT FØLGENDE VILKÅR:

1. Festeren er gjort kjent med at det er Beitofjell I A/S (fremfester) som står som utbygger. Grunneieren har intet med bebyggelsen og øvrige grunnlagsarbeider å bestille, og er uten ansvar for de arbeider som Beitofjell I A/S utfører eller har utført. Hva eiendomsretten til veinettet angår, eies dette av grunneieren.

2. Leietiden er 40 år, regnet fra 15.10.1995, med rett for fester til å fornye avtalen på samme vilkår som før når festetiden er ute, slik at festetiden maksimalt er 80 år, bortsett fra justering av leiebeløpet. Etter 40 år kan grunneieren, hvis han ønsker det, kreve leien justert slik at den svarer til daværende markedsleie på Beitostølen. Blir man ikke enig om den, fastsettes den med endelig og bindende virkning av en voldgiftsnemnd bestående av 3 personer oppnevnt av lensmannen i Øystre Slidre. Takstgrunnlaget skal være daværende markedsleie på Beitostølen. Omkostningene med taksten bæres med en halvpart av hver av partene.

3. Den årlige leie for festearealet under gnr. 3, bnr. 613 er kr 48.000,-. Av dette beløp faller på nærværende seksjon 1/8 part, dvs. kr 6.000,-.

   Leien skal være indeksregulert, og reguleres hver 10 år, første gang 15.10.2005, med utgangspunkt i konsumprisindeksen pr. 15.10.1995. Skulle det bli adgang til kortere reguleringsterminer, skal disse gjelde. Skulle konsumprisindeksen opphøre i leietiden, skal den indeks som avløser gjelde, eller dersom myndighetene pålegger annen indeks, skal den gjelde.

   Skulle man stå uten indeks, reguleres leien av voldsgiftnemnd nevnt under pkt. 2 i fremfestekontrakten.

Kun kopi/gjenpart bekreftes
NOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

4. Leien betales forskuddsvis og ukrevet den 10.01. hvert år. Hvis leien ikke betales ved forfall, påløper morarenter fra forfall til betaling skjer i samsvar med morarentelovens rentesats. Grunneieren har første prioritets pant i den enkelte seksjonsandel av festeretten og den bebyggelse som oppføres på det leide areal (den enkelte seksjon) for et beløp som tilsvarer 3 års leie for seksjonen. Pantet står som sikkerhet for omkostninger samt forhold som står i forbindelse med denne kontrakt.

Forfalt, ikke betalt leie, kan inndrives uten søksmål i henhold til tvfl. § 13-2, 3. ledd, jfr. § 4-18.

5. På festeområdet gnr.3, bnr. 613 foreligger det pr. dags dato godkjent bebyggelsesplan på 8 leiligheter (seksjoner).
Fremfester har rett til å utnytte det leiede areal innenfor rammen av de reguleringsbestemmelser som gjelder for "Bjødnabakkadn". Reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg til nåværende leieavtale. Innenfor det formål som området er regulert til ved kontraktstidens begynnelse - jfr. reguleringsbestemmelsene - står det leietagerne fritt å søke myndighetene om endringer. Dersom dette skulle gå på utnyttelsesgraden, som er, skal det opptas forhandlinger om justering av leien.

6. Fester er gjort kjent med at det leiende areal tilhører et familiebruk/ kombinasjonsbruk innen landbruket, og at det leieareal som tilhører bruket tilsammen utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget, slik at leiearealet ikke kan kreves innløst etter tomtefestelovens § 10.

7. Grunneier har bestemt at det skal være torvtak på den bebyggelse som oppføres. Det er ikke tillatt å oppføre gjerde og flaggstang.

8. Fester er forpliktet til å holde tomten ryddig. Avfall skal fjernes.

9. Vann - avløp - strømledning - TV-kabel.
Grunneier har intet ansvar for det nevnte nett samt tilknytningsavgifter og årlige avgifter. Fester skal delta i det fremtidige vedlikehold og utbedringer.

10. Fester gis vegrett på eksisterende tilførselsveg som eies av grunneier. Fester skal delta forholdsmessig i vegvedlikeholdet. Hva spesielt brøyting angår skal grunneier/ eller eier av gnr. 3, bnr. 4 forestå den så lenge de ønsker mot årlig godtgjørelse. Den årlige pris er satt til kr 250,- for denne seksjon. Beløpet forfaller til betaling forskuddsvis og ukrevet årlig den 01.10. Disse brøyteutgifter skal være indeksregulert i samsvar med endringer i konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksen pr. 15.10.95. Regulering foretas en gang hvert år, nemlig 10.01. Ved for sen betaling påløper morarenter fra forfall til betaling skjer i samsvar med den til enhver tid gjeldende morarentesats.

Dersom seksjonseieren ønsker brøyting utenom påsken, plikter vedkommende å varsle minst 2 dager i forvegen. Grunneier og/ eller eieren av gnr. 3, bnr. 4 skal for egne hytter og ellers drift av sine eiendommer ikke delta i vedlikehold og brøyting.

Attestert kopi/gjengivelse bekreftet
FOR Eiendomsmegling
Oppland Hedmark AS

11. Hva stikkvegen inn til bebyggelsen samt parkeringsplass angår, skal seksjonseierne selv stå for vedlikeholdet, men grunneier og/ eller eieren av gnr. 3,bnr. 4 kan påta seg brøyting etter nærmere avtale.

Det er ikke tillatt å parkere på noen del av vegnettet.

12. Festet medfører ingen rettigheter over grunneierens gjenværende eiendom.

13. Fester har rett til å overta sin rett og plikt etter denne avtale. Overføring av leierett skal godkjennes av grunneier, som ikke kan nekte overføring med mindre det foreligger saklig grunn for nektelse.

Fester skal skriftlig sende melding til advokat Jørgen Sveen, 2900 Fagernes, som fullmektig for grunneier, samt samtidig til grunneier om overføringen. Grunneieren plikter å avgi svar innen en frist på 10 dager etter at meldingen er mottatt. Hvis svar ikke er postlagt innen fristens utløp, ansees grunneier for å ha godkjent overføringen.

Fester bærer grunneiers utgift til advokat Sveen. Skulle grunneier uten saklig grunn motsette seg overføringen, vil dette avføde erstatningsansvar etter de alminnelige erstatningsmessige regler.

Fester kan pantsette leieretten med påstående bebyggelse med prioritet etter leiebeløpet, jfr. pkt. 4.

14. Når festetiden er ute, skal festet avvikles i samsvar med tomtefestelovens §§ 19-21, slik det i dag lyder.

15. Øystre Slidre forliksråd og Valdres herredsrett skal være verneting ved eventuelle tvister som måtte oppstå mellom partene i dette kontraktsforhold.

16. Fester er kjent med at det hviler beiterett i området, og påtar seg ansvaret for den.

17. Fester har ikke rett til å drive forretningsmessig virksomhet på eiendommen. Utleie av seksjonen regnes ikke som forretningsmessig virksomhet etter denne bestemmelse.

18. Skulle myndighetene pålegge fellestiltak, blir omkostningene å belaste festerne i området forholdsmessig. Forøvrig plikter den enkelte å delta i fellestiltak og betale sin forholdsmessige andel.

19. I den utstrekning ikke annet er avtalt i nærværende leieavtale, gjelder tomtefesteloven av 30. mai 1975 med senere endringer og tillegg.

20. Fester dekker alle utgiftene i forbindelse med opprettelse av denne avtalen, herunder dokumentavgift og tinglysningsgebyr, samt eventuelle andre gebyrer knyttet til avtalen, og utgifter til juridisk bistand.

Kart- og grensekontoret
NORD-Gudbrandsdal tingrett
Oppland Hedmark AS

21. Beitofjell I A/S (fremfester) har festerett og fremfesterett til gnr. 3, bnr. 613 i henhold til tinglyst festekontrakt. Denne festekontrakten avløses av nærværende festekontrakt, samt tilsvarende festekontrakter for de øvrige seksjoner når eiendommen i sin helhet er utbygget og seksjonert.

Fagernes, den 3/8 -98

Beitofjell I A/S
som fremfester

som fester

Som grunneier til gnr. 3, bnr. 613, tiltres herved denne fremfestekontrakten, og kontraktens bestemmelser aksepteres som bindende for meg.

Beitostølen, den 30/7 - 98

Nils Stølen

Kopi/gjengitt herfra
NOR Eiendomsregistrering
Oppland Hedmark AS

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:
Bjødnabakkvegen 1, 2953 Beitostølen
Gnr. 3, Bnr. 930, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Wangensten-Mo

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 414 36 255

E-post: marit.wangensten@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.
