PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN BYGDINVEGEN 3816 I

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest og byggetegninger

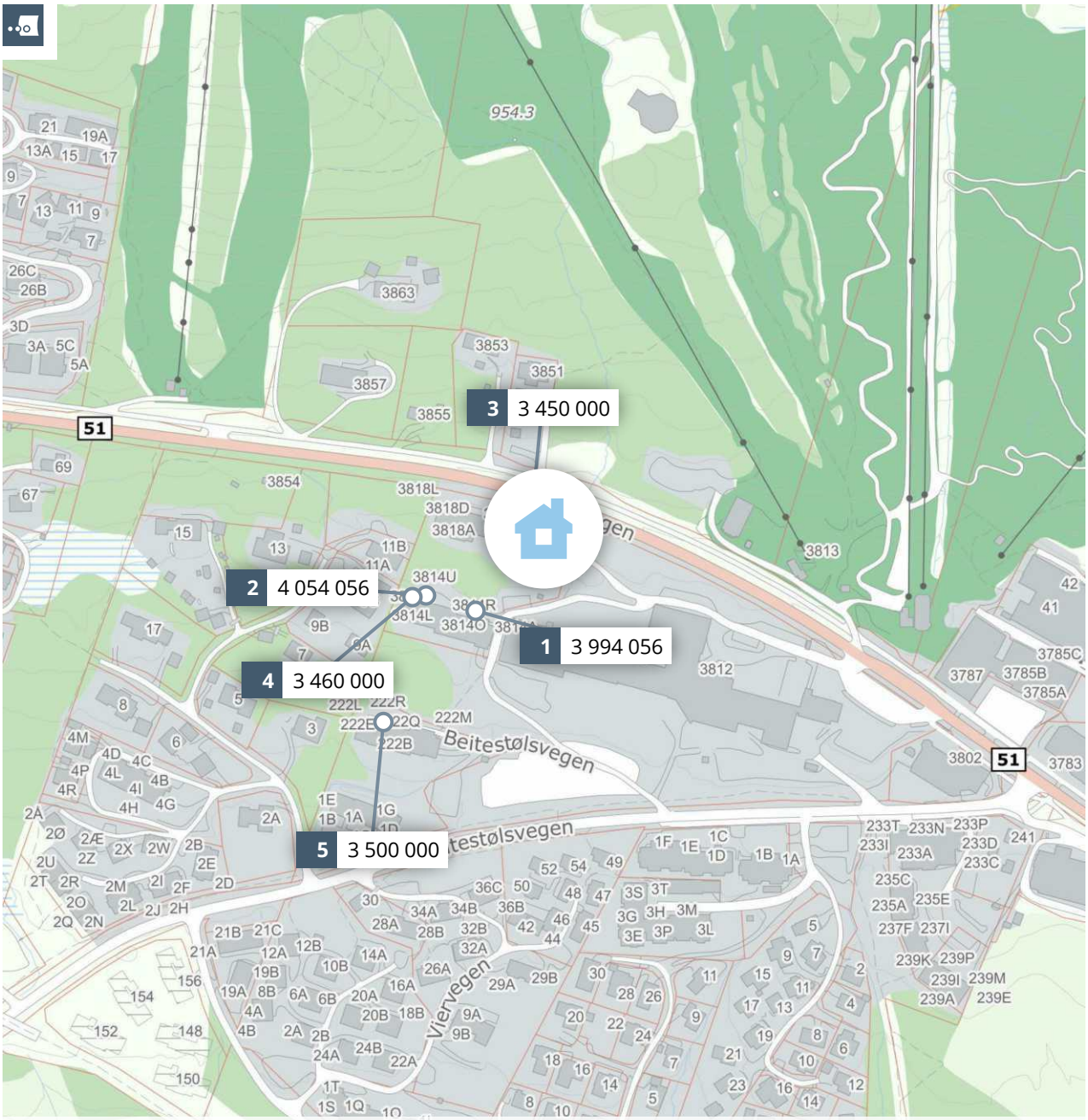
Kommuneplankart og reguleringskart

Reguleringsplan med bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BYGDINVEGEN 3816 I

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 28.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdinvegen 3816 I, 2953 BEITOSTØLEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 3 BNR 698 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	37 209
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	14 m²	114 m²	28 m²

Tomt	7 905 m²
Byggeår	2000

Fellesutgifter	3 908
Formue	21 539
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

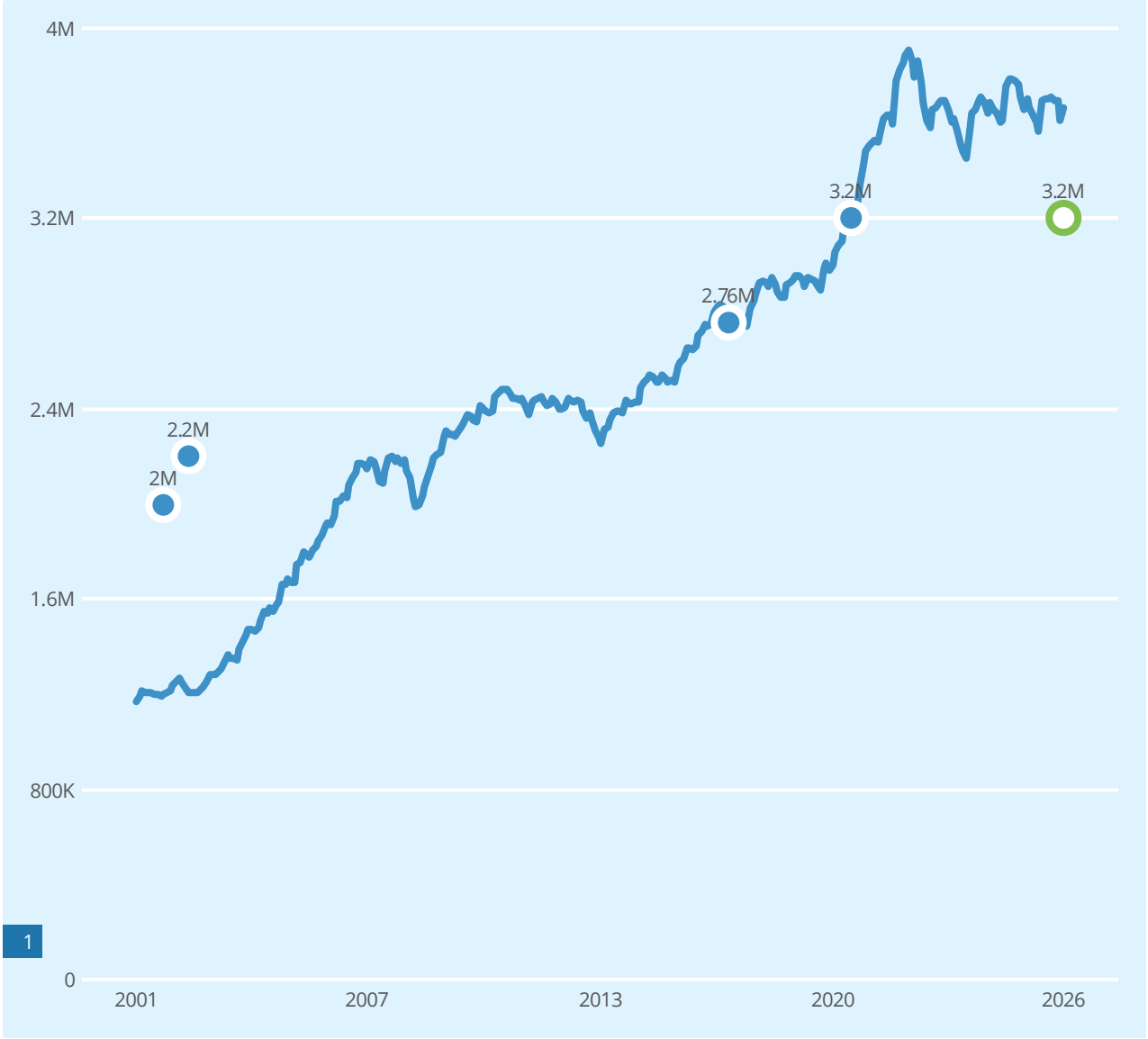
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bygdinvegen 3814 P	114 m²	2001	7 905 m²	5 sov	27.07.2026	4 190 000	**3 990 000**	4 056	3 994 056	**35 036**
2	Bygdinvegen 3814 T	114 m²	2001	7 905 m²	3 sov	11.05.2026	4 190 000	**4 050 000**	4 056	4 054 056	**35 562**
3	Bygdinvegen 3816 B	83 m²	1999	7 907 m²	3 sov	26.02.2024	3 450 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**41 566**
4	Bygdinvegen 3814 N	72 m²	2000	7 905 m²	3 sov	25.03.2024	3 090 000	**3 460 000**	0	3 460 000	**48 056**
5	Beitestølsvegen 222 K	79 m²	2001	6 388 m²	3 sov	05.01.2024	3 650 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**44 304**

Bygdinvegen 3816 I er en flott topp- og endeleilighet med attraktiv beliggenhet på Beitostølen. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Beitostølen sentrum med alpinbakke og mange flotte fasiliteter som bl.a. dagligvareforretninger, restauranter, cafeer, sportsbutikker med mer. I tillegg ligger skiløyper tilknyttet det store løypenettet i nesten umiddelbar nærhet.

Leiligheten har en innholdsrik og meget fin planløsning over to plan, med et gulvareal på hele 114 kvm. Innholdsmessig byr leiligheten på entré/gang, stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning, tv-stue, 2 soverom, 2 disponible rom innredet som soverom, 2 bad/wc, badstue og bod/teknisk rom. Fra stue/spisestue er det utgang til en sydvendt balkong med svært gode solforhold og flott utsikt mot fjellene og nærområdet. I tillegg medfølger det en garasjeplass og sportsbod i felles garasjeanlegg.

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.2020	21.10.2020	09.11.2020	3 290 000	3 200 000	0	3 200 000	2
07.04.2017	13.06.2017	14.08.2017	3 000 000	2 760 000	0	2 760 000	
02.08.2002		02.08.2002	-	2 200 000	-	2 200 000	
31.12.2001		31.12.2001	-	2 000 000	-	2 000 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Meglers prisvurdering er kr 3.200.000,- + omk.

Fritidsboliger til salgs i BEITO grunnkrets nå

27
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Fritidsboliger solgt i BEITO grunnkrets siste 3 mnd

10
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
171
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bygdinvegen 3816 I, 2953 BEITOSTØLEN

ØYSTRE SLIDRE kommune

gnr. 3, bnr. 698, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12346-1279 **Eiendomsverdi ref nr:** MS1570

Autorisert foretak: Takstkontoret Valdres AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Øyvind Grønolen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Ole Øyvind Grønolen
Uavhengig Takstingeniør
ole@valdrestakst.no
908 82 888

Grønolen Takst & Bygg

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Oppført på 1 plan med 2 soverom, bad/vaskerom, entre, toalettrom og kjøkken/stue/spisestue
Hemsplan med tv.stue og 2 soverom. Taksert eiendom er en seksjonert selveiet friidsleilighet beliggende i Sameiet Beito Appartments på Beitostølen i Øystre Slidre Kommune.
Sameiebrøk ihht eiendommsregisteret viser :126/4655. Taksert eiendo består av selveiet tomt på 7907,3 kvm i etablert fritidsområde.
Tomten er felles for til sammen 3 frittstående leilighetsbygg med selveide fritidsseksjoner, samlet 45 enheter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

2-lags energivinduer med utenpåliggende sprosserammer - dels åpningsbare , dels fastkarmsvinduer.
- Kommentar:
Det antas at vinduene er overflatebehandlet utvendig de senere år.
Vinterisolert terrassedør med samme glassløsning som vinduer.
Dør inn til leiligheten er holdt som brann og lydtett ihht forskriftskrav.
Adkomst veranda fra stue på 13 kvm.
Overbygd inngangsparti som fellesareal.

INNVENDIG Gå til side

Varierende materialvalg på de respektive overflater:
Fliser på gulv i gang samt baderommet, bad/vaskerom og teknisk rom/bod.
Furugulv på soverommene ,stue/spisestue, kjøkken og alle rom på loftsetasjen.
Vegger:
Fliser på bad og bad/vaskerom, malte overflater i øvrige rom gjennomgående.
Granpanel på badstue.
Himlinger:
Malte dekkeelementer gjennomgående i alle himlinger.
Dels noe nedforet himling.
Malte plater/gipshimlinger på loftsplanet.
Etasjeskiller bygd opp som bærende dekkesystem(Prefabrikerte betongdekke), hvor dette ligger oppspent til bærende veggsystemer.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.
1.juli 2010 ble regelverket med hensyn til radon endret ved at grenseverdiene ble forskriftsfestet, og det ble innført spesifikke krav til radonforebyggende tiltak
ved oppføring av nye bygninger.

Dette bygget er bygd i 2000 , hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.
Murt elementpipeløp samt pyntestein på bakvegg.
-Merk: peisovnen er ikke funkjsonstestet.
Malte heltre fyllingsdører, fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Hovedetasje › Bad

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2000) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for perioden 1997- 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.
Helflisede vegger/veggoverflater - malte plater i himling.
- Kommentar: Himling antas nedforet.
Støpte gulv med varmekabler og fliser
Det er målt fall med ca. 10-12 mm fra høyeste punkt på gulv ved dørterskel til overkant slukrist.
Dusjhjørne med tett kant , høyde 43 mm
Dørterskel ses som forhøyet med høyde på 40 mm
Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator på tilgjengelige steder i rommet under befaringen og det var ikke unormale utslag.
1 stk sluk i gulv inne i dusjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemring.
Sanitært utstyr med baderomsinnredning med poreslens servant, gulvmontert vannklosett samt dusjnisje med dusjdører i hvite profiler og herdet glass med øvre og nedre føringsskinne. Og etablert uttak for vaskemaskin.
Avventilering av rommet er tilknyttet felles avtrekkssystem for leiligheten - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Ingen unormale fuktverdier ved målninger, etter hulltaking.

Våtrom › Loftsetasje › Bad

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2000) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for perioden 1997- 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.
Helflisede vegger/veggoverflater - malte plater i himlinger.
- Kommentar:
Himling antas nedforet.
Støpte gulv med varmekabler og fliser samt helflisede veggoverflater.
Det er målt fall med 5 mm fra høyeste punkt på gulv ved dørterskel til overkant slukrist i dusjhjørnet.
Dørterskel fungerer som en flomsikring, med høyde på ca. 15 mm.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator på tilgjengelige steder i rommet under befaringen og det var ikke unormale utslag.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. mm.
1 stk sluk i gulv inne i dusjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemring.
Sanitært utstyr med baderomsinnredning med poreslens servant, gulvmontert vannklosett samt dusjnisje med dusjdører i hvite profiler og herdet glass med øvre og nedre føringsskinne.
Avventilering av rommet er tilknyttet felles avtrekkssystem for leiligheten - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Ingen unormale fuktverdier ved målninger, etter hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er i naturlig tilknytning og har en åpen løsning til spisestue. Kjøkkeninnredningen er av god kvalitet, med behandlet skrog og dører/fronter. Vaskebeslaget består av ett-greps blandebatteri . Komfyr, koketoppen er integrert i benkeplaten, kjøle - og fryseskap samt oppvaskmaskin.
Ventilator.

Kommentar: Det er ikke påvist noen avvik eller skader, heller ingen tegn til vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med trepanel på vegger og himling.
Trebenker i gran.
Elektrisk badstueovn.
Glassdør inn til badstuen fra baderommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom samt spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.
Vanninntak ført inn på boden til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Elektrisk anlegg fra byggeår.
inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.
Etablert i teknisk rom/bod i leiligheten.
Bygningen har felles brannvarslingsanlegg og nettdrevne røykdetektorer.
Brannslange på teknisk rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

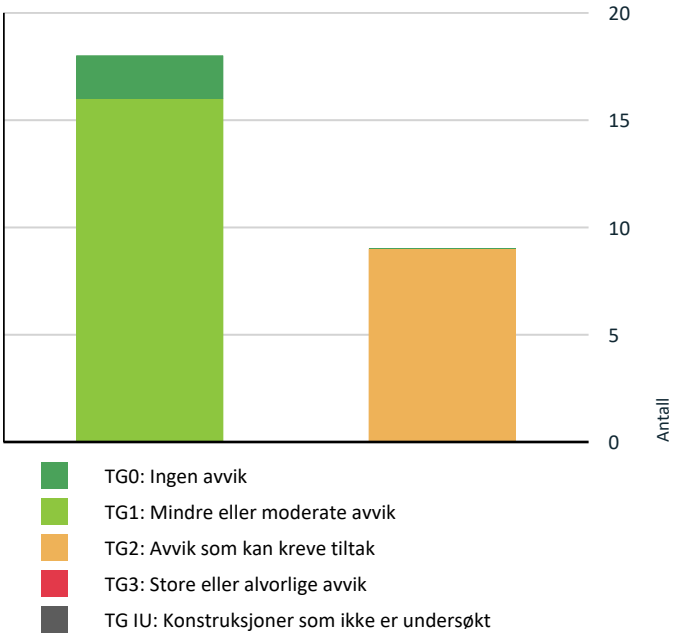
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Levetid: Smøremembran på vegg over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Levetid: Smøremembran på vegg over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, hvor bygget da skal følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.

Anvendelse
Fritidseiendom - rom for varig opphold

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2-lags energivinduer med utenpåliggende sprosserammer - dels åpningsbare , dels fastkarmsvinduer.
- Kommentar:
Det antas at vinduene er overflatebehandlet utvendig de senere år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier



Fastkarmvindu i stue.
Spalteventil i overkant.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Vinterisolert terrassedør med samme glassløsning som vinduer.
Dør inn til leiligheten er holdt som brann og lydtett ihht forskriftskrav.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vinterisolert terrassedør med samme glassløsning som vinduene.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Adkomst veranda fra stue på 13 kvm.
Overbygd inngangsparti som fellesareal.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring



Overbygd veranda med utgang fra stue

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Varierende materialvalg på de respektive overflater:
Fliser på gulv i gang samt baderommet, bad/vaskerom og teknisk rom/bod.
Furugulv på soverommene ,stue/spisestue, kjøkken og alle rom på loftsetasjen.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Fliser på bad og bad/vaskerom, malte overflater i øvrige rom gjennomgående.
Granpanel på badstue.
Himlinger:
Malte dekkeelementer gjennomgående i alle himlinger.
Dels noe nedforet himling.
Malte plater/gipshimlinger på loftsplanet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller bygd opp som bærende dekkesystem(Prefabrikerte betongdekke), hvor dette ligger oppspent til bærende veggsystemer.
Konstruksjonsmessig er dette en kjent løsning, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets krav.

Radon

Beskrivelse

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

Dette bygget er bygd i 2000 , hvor det da ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke krav til radonforebyggende tiltak.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt elementpipeløp samt pyntestein på bakvegg.
-Merk: peisovnen er ikke funkjsonstestet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte heltre fyllingsdører, fra byggeår.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2000) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for perioden 1997- 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede vegger/veggoverflater - malte plater i himling.
- Kommentar: Himling antas nedforet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Levetid: Smøremembran på vegg over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpte gulv med varmekabler og fliser
Det er målt fall med ca. 10-12 mm fra høyeste punkt på gulv ved dørterskel til overkant slukrist.
Dusjhjørne med tett kant , høyde 43 mm
Dørterskel ses som forhøyet med høyde på 40 mm
Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator på tilgjengelige steder i rommet under befaringen og det var ikke unormale utslag.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Enkelt tiltak er at oppkanten på dusjhjørnet ikke er tett i underkant slik at vann kan renne uhindret til sluket.
I dag er den tettet igjen med silikon.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Vann utenom dusjen har ikke avrenningsmulighet før det når over den tette dusjkanten på 40 mm.

Undersøke om det er fuktsperre/silikon bak gulvlist og undersøke om det er fukt/råte.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

1 stk sluk i gulv inne i dusjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemring.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at det mister sin vanntette funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv som forårsaker fuktskader.
Andre tiltak:
Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket.
Dette øker risikoen for at vann siver inn ned langs sidene av sluket og forårsaker fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært utstyr med baderomsinnredning med poreslens servant, gulvmontert vannklosett samt dusjnisje med dusjdører i hvite profiler og herdet glass med øvre og nedre føringsskinne. Og etablert uttak for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avventilering av rommet er tilknyttet felles avtrekkssystem for leiligheten - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Ingen unormale fuktverdier ved målninger, etter hulltaking.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

-Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrom er fra byggeår (2000) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av teknisk forskrift for perioden 1997- 2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Helflisede vegger/veggoverflater - malte plater i himlinger.
- Kommentar:
Himling antas nedforet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Levetid: Smøremembran på vegg over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Støpte gulv med varmekabler og fliser samt helflisede veggoverflater.
Det er målt fall med 5 mm fra høyeste punkt på gulv ved dørterskel til overkant slukrist i dusjhjørnet.
Dørterskel fungerer som en flomsikring, med høyde på ca. 15 mm.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator på tilgjengelige steder i rommet under befaringen og det var ikke unormale utslag.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Undersøke om det er fuktsperre/silikon bak gulvlist og undersøke om det er fukt/råte.
Fjerne silikontetting under oppkanten til dusjhjørnet.



Bildet viser tett under oppkant til dusjhjørnet, hindrer vannsøl fra vask eller vaskemaskin enkelt til sluk.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

1 stk sluk i gulv inne i dusjen.
Plastsluk med mansjett påvist klemt under klemring.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Det er viktig å merke seg at levetiden til membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk.
Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at det mister sin vanntette funksjon.
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv som forårsaker fuktskader.
Andre tiltak:
Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket.
Dette øker risikoen for at vann siver inn ned langs sidene av sluket og forårsaker fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Vurdering basert på alder.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitært utstyr med baderomsinnredning med poreslens servant, gulvmontert vannklosett samt dusjnisje med dusjdører i hvite profiler og herdet glass med øvre og nedre føringsskinne.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avventilering av rommet er tilknyttet felles avtrekkssystem for leiligheten - innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke om våtrommet har fuktskade er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.
Dette er en av de sikreste måtene å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Ingen unormale fuktverdier ved målninger, etter hulltaking.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er i naturlig tilknytning og har en åpen løsning til spisestue. Kjøkkeninnredningen er av god kvalitet, med behandlet skrog og dører/fronter. Vaskebeslaget består av ett-greps blandebatteri . Komfyr, koketoppen er integrert i benkeplaten, kjøle- og fryseskap samt oppvaskmaskin. Ventilator.

Kommentar: Det er ikke påvist noen avvik eller skader, heller ingen tegn til vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

HOVEDETASJE > BADSTUE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med trepanel på vegger og himling.
Trebenker i gran.
Elektrisk badstueovn.
Glassdør inn til badstuen fra baderommet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig romventilering via veggmonterte ventiler i oppholdsrom samt spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk på bad/våtrom samt avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vanninntak ført inn på boden til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår.
inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.
Etablert i teknisk rom/bod i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap i bod/teknisk rom.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen har felles brannvarslingsanlegg og nettdrevne røykdetektorer.
Brannslange på teknisk rom.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

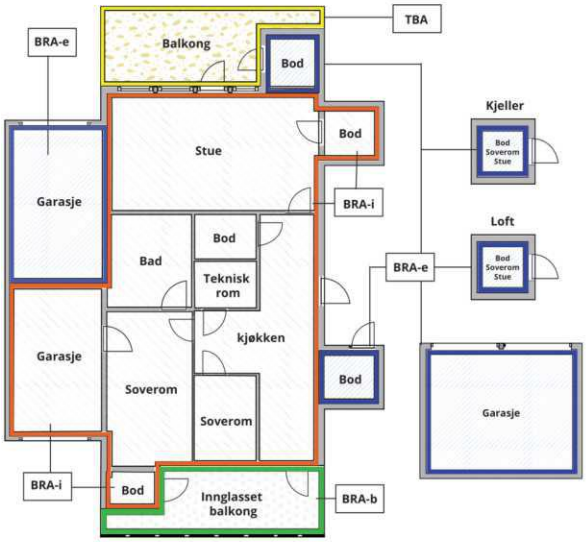
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	68			68	14		68
Loftsetasje	18			18		28	46
SUM	**86**				**14**	**28**	**114**
SUM BRA	**86**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, bod /teknisk rom, gang, soverom, soverom 2, bad, badstue, kjøkken, stue /spisestue/trapp opp til lotftsetasje		
Loftsetasje	Trapperom /stue, bad, bod, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.

- Terrasse areal 14 kvm.

-Bod: Bod i kjellerplanet, mindre uisolert.

-Parkering:
1 stk tilhørende biloppstillingsplass i parkeringshuset - byggets parkeringskjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Ole Øyvind Grønolen	Takstingeniør
	Kari Elisabeth Stærnes Tambs	Kunde
	Nils Fredrik Tambs	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	698		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bygdinvegen 3816 I

Hjemmelshaver

Tambs Kari Elisabeth Stærnes, Tambs Nils Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Bygdinvegen 3816 L, og er seksjonert selveiet fritidsleilighet beliggende i 3. etg i registrert sameie på Beitostølen i Øystre Slidre Kommune.
Eiendommen består da av seksjonert leilighet med eget seksjonsnummer. - Seksjonsnummer 24.
Sameiebrøk 126/4655.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulering

Eiendommen ligger inn under:- Ifølge Øystre Slidre Kommune følger eiendommen reguleringsplan "Beito Hotell", vedtatt, vedtatt 25.05.07 med formål fritidsleiligheter for utleie.

Om tomten

Eiendommen består av større, felles tomteareal for alle seksjoner.
Definerte grenser samt tilrettelagt for påstående bebyggelse.
Opparbeidet uteareal med asfalterte kjøreveier, parkeringsplasser mm

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260453
Addresse	Bygdinvegen 3816 I		
Postnr.	2953	Sted	BEITOSTØLEN
Selgers navn	Nils Fredrik Tambs		
Selgers navn	Kari Elisabeth Stærnes Tambs		

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?

Okt 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1745633

Våtrom

Initialer selger:
N T
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Initialer selger:
N T
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lagt plate i tak/kondens/drypp

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

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

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

Signert av *Nils Fredrik Tambs*

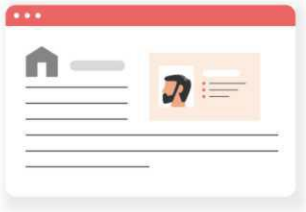
Signert av *Kari Elisabeth Stærnes Tambs*

Initialer selger:
N T
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BCS0944
Matrikkel: 3453-3/698/0/24
Bruksenhet: H0301
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Kari Elisabeth Tambs,Nils Fredrik Tambs

Adresse:
Bygdinvegen 3816 I,
2953 BEITOSTØLEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvar.pdf	EL-FAG AS	Elektriker	2018-07-11
Godkjente bygningstegninger---- Bygdinvegen I.pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Øystre Slidre kommune ***Næring og byggesak*** *2940 Heggenes*	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningslova (pbl) §21-10

Tiltakshavar (namn og adresse):	Ansvarleg søkjar (namn og adresse):
Sameiet Beito 1 c/o Svein Løwengreen Midtstuveien 9, 1786 Halden	HR PROSJEKT AS id@hrprosjekt.no

Ferdigattest er gitt for :

Eigedom / adresse:	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bygdinvegen 3814-3816-3818 i alt 45 seksjonar				1-45

Spesifikasjon :

Kva slags bygg / tiltak:		
Appartement leilegheiter næringsseksjonar og garasjeanlegg		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Saksnr.:
Rådmannen v/ kultur, utvikling og næring	24.08.01	0265/01

Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:
15.11.17	Tore Østlund

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.

Merknader

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av:

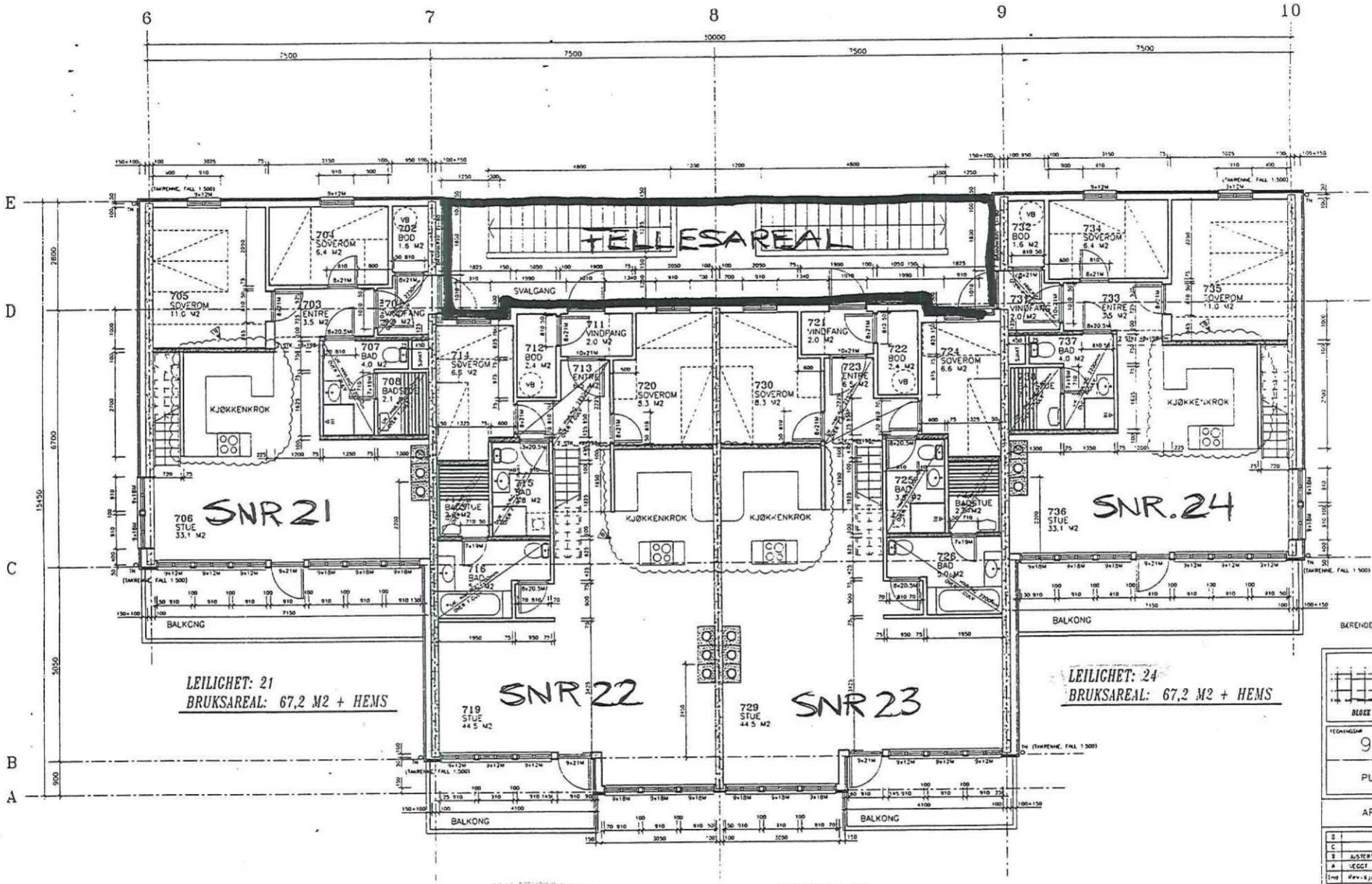
Søknad om ferdigattest av 09.10.17
Gjennomgang av brannteknisk rapport med lukking av avvik.
Bekrefting fra ansvarlig søker på utført lukking av alle avvik i rapporten.
Etablering av nye nødutganger og brannstiger. Montert nytt brannvarslingsanlegg.

Underskrift:

Stad:	Dato:	Stempel og underskrift:
Heggenes	15.11.17	*Etter våre rutiner er dokumentet godkjent og sendt uten underskrift.*

Kopi sendt til:

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



LEILIGHET: 21
BRUKSAREAL: 67,2 M2 + HEMS

LEILIGHET: 22
BRUKSAREAL: 85,7 M2 + HEMS

LEILIGHET: 23
BRUKSAREAL: 85,7 M2 + HEMS

LEILIGHET: 24
BRUKSAREAL: 67,2 M2 + HEMS

BLOKK II
PLAN 3. ETASJE

BLOKK I BLOKK II

TEGNINGSNR 9924-216 B

PLAN 3 ETASJE

ARBEIDSTEGNING

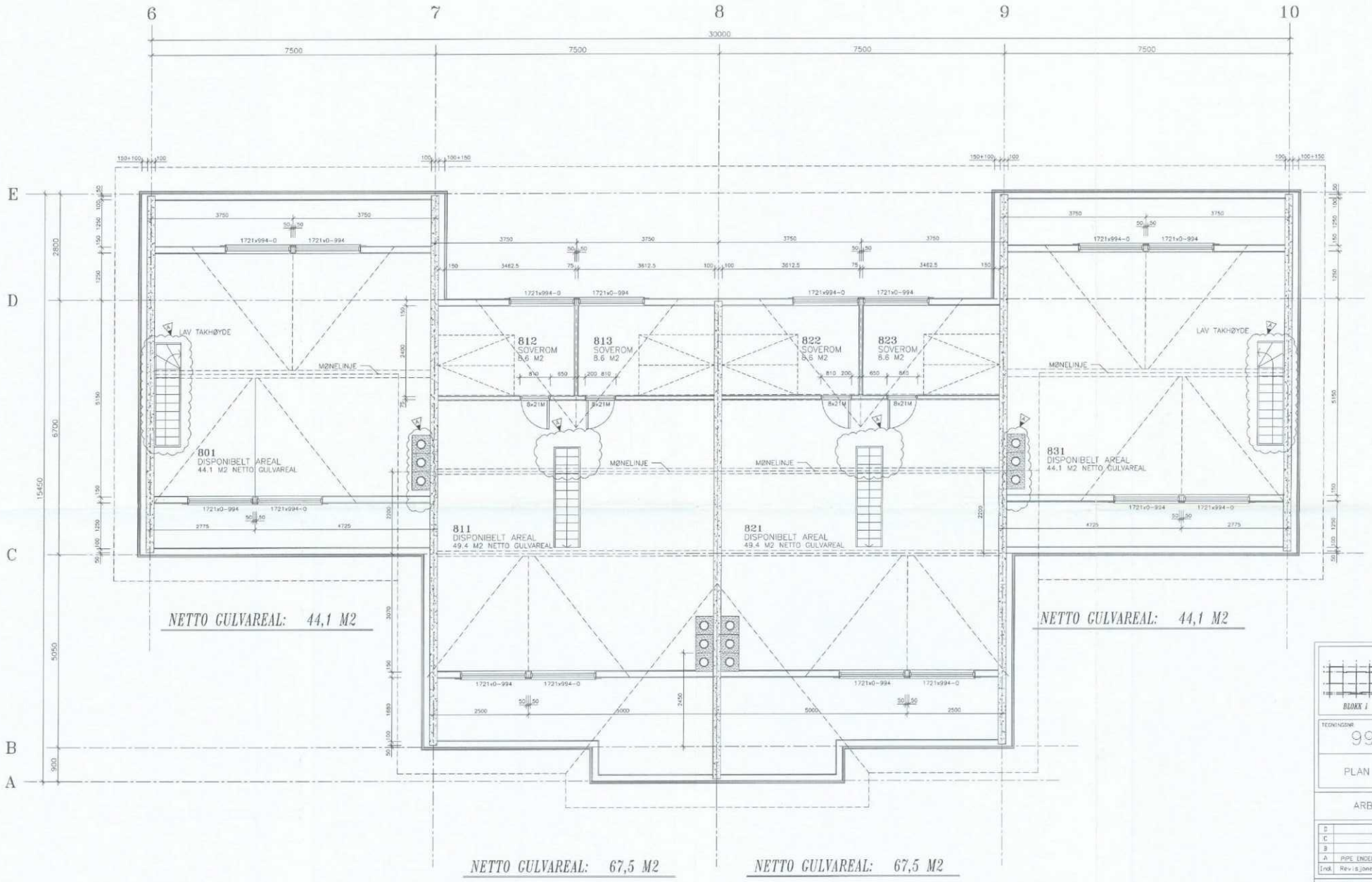
B		
C		
D	JUSTERT KJØKKEN	05.11.99
A	VEGGT. HEVING PIPE TRAPP	22.10.99
Ing	Rev. Bjørnen Ingeniør	Dato

BYGHERRE / PROSJEKT
VEIDEKKE ASA
AVD. HALLINGDAL/VALDRES
BEITO TING
BYGGETRINN :
BLOKK II

MÅLESTOKK 1:50
DATO 15.10.99
TEGN.NR 9924-216 B

DBC arkitektkontor as

SIDE 1 AV 18



BLOKK II
PLAN HEMSETASJE

BLOKK I BLOKK II

TEGNINGSNR
9924–217 A

PLAN HEMS ETASJE

ARBEIDSTEGNING

D		
C		
B		
A	PIPE ENDELEILIGHETER, TRAPP	22.10.99
Ind.	Revisjonen gjelder	Dato

BYGGHERRE / PROSJEKT
VEIDEKKE ASA
AVD. HALLINGDAL/VALDRES
BEITO TIND
BYGGETRINN I
BLOKK II

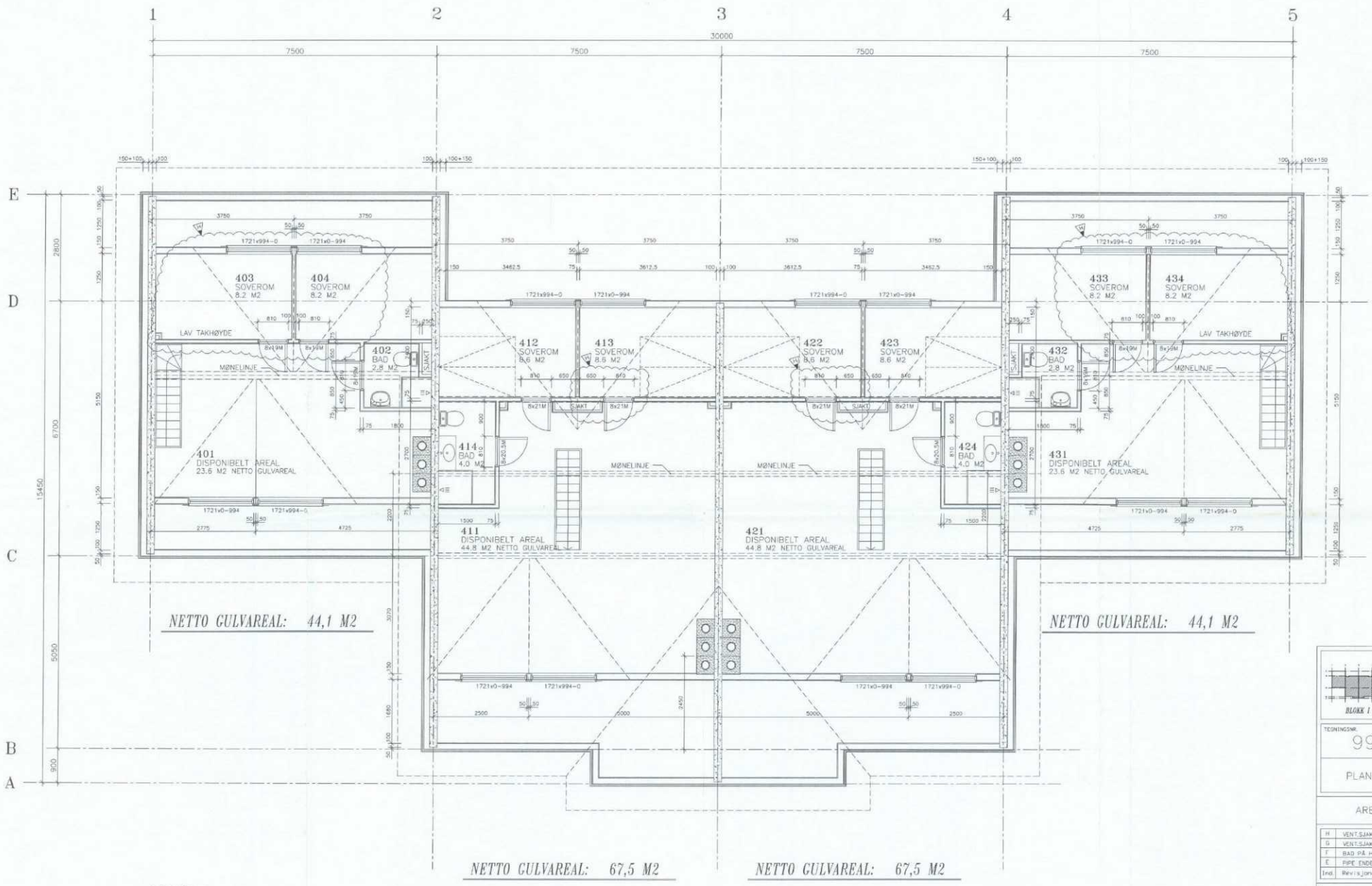
MÅLESTOKK 1:50

DATO 15.10.99

ARKITEKT/TEKN. TEGN. id/nm

TEGN. NR. 9924–217 A

DBC arkitektene as
Gamle A – 3550 Gol – tlf. 32 82 99 30 – Fax 32 82 99 21



BLOKK I

PLAN HEMSETASJE

BLOKK I BLOKK II

TEGNINGSNR.
9924–205H

PLAN HEMS ETASJE

ARBEIDSTEGNING

H	VENT.SJAKT, SOVEROM ENDELEIL.	12.01.00
G	VENT.SJAKT, INNKASSINGER VENT.	20.12.99
F	BAD PÅ HEMS I LEIL. 9., 11, 12.	07.12.99
E	PIPE ENDELEILIGHETER, TRAPP	22.10.99
Ind.	Revisjonen gjelder	Dato

BYGGHERRE / PROSJEKT
VEIDEKKE ASA
AVD. HALLINGDAL/VALDRES
BEITO TIND
BYGGETRINN I
BLOKK I

MÅLESTOKK 1:50

DATO 20.08.99

ARKITEKT/TEKN. TEGN. id/nm

TEGN. NR. 9924–205H

DEG arkitektur as



ARKITEKTUR AS
SIVILARKITEKTER MNAL

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling og næring.
28/8-01 JJ. Lien

Forslag situasjonsplan

BEITO TIND II
Veidekke asa, avd. Hallingdal/Valdres

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 3, Bruksnr 698, Seksjonsnr 24	**Kommune:**	3453	Øystre Slidre
Adresse:				
Veiadresse:	Bygdinvegen 3816 I, gatenr 1041	**Grunnkrets:**	101	Beito
(fra bruksenhet)	2953 Beitostølen	**Valgkrets:**	1	Øystre Slidre
Oppdatert:	26.11.2019	**Kirkesogn:**	3100504	Lidar
		Tettsted:	1732	Beitostølen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	04.10.2001	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Næring
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	126/4 655
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	7 905,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3453/3/698	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3453/3/698/0/1	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/2	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/3	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/4	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/5	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/6	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/7	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/8	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/9	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/10	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/11	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/12	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/13	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/14	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/15	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/16	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/17	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/18	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/19	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/20	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/21	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/22	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/23	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/24	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/25	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/26	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/27	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/28	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/29	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/30	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/31	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/32	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/33	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/34	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/35	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/36	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/37	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/38	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/39	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/40	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/41	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/42	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/43	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/44	0,0
			Mottaker	3453/3/698/0/45	0,0
Seksjonering	Forretning:	04.10.2001	Avgiver	3453/3/698	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3453/3/698/0/24	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Appartement

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bygdinvegen 3816 I	Fritidsbolig	125,0	Kjøkken	7	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:	370,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	1 625,0	Ferdigattest:	15.11.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	1 625,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.2000
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	12
Bygningsnr:	21844241			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01			551,0	551,0		600,0	600,0
H01			326,0	326,0		350,0	350,0
H02			326,0	326,0		350,0	350,0
H03			326,0	326,0		350,0	350,0
H04			96,0	96,0		100,0	100,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

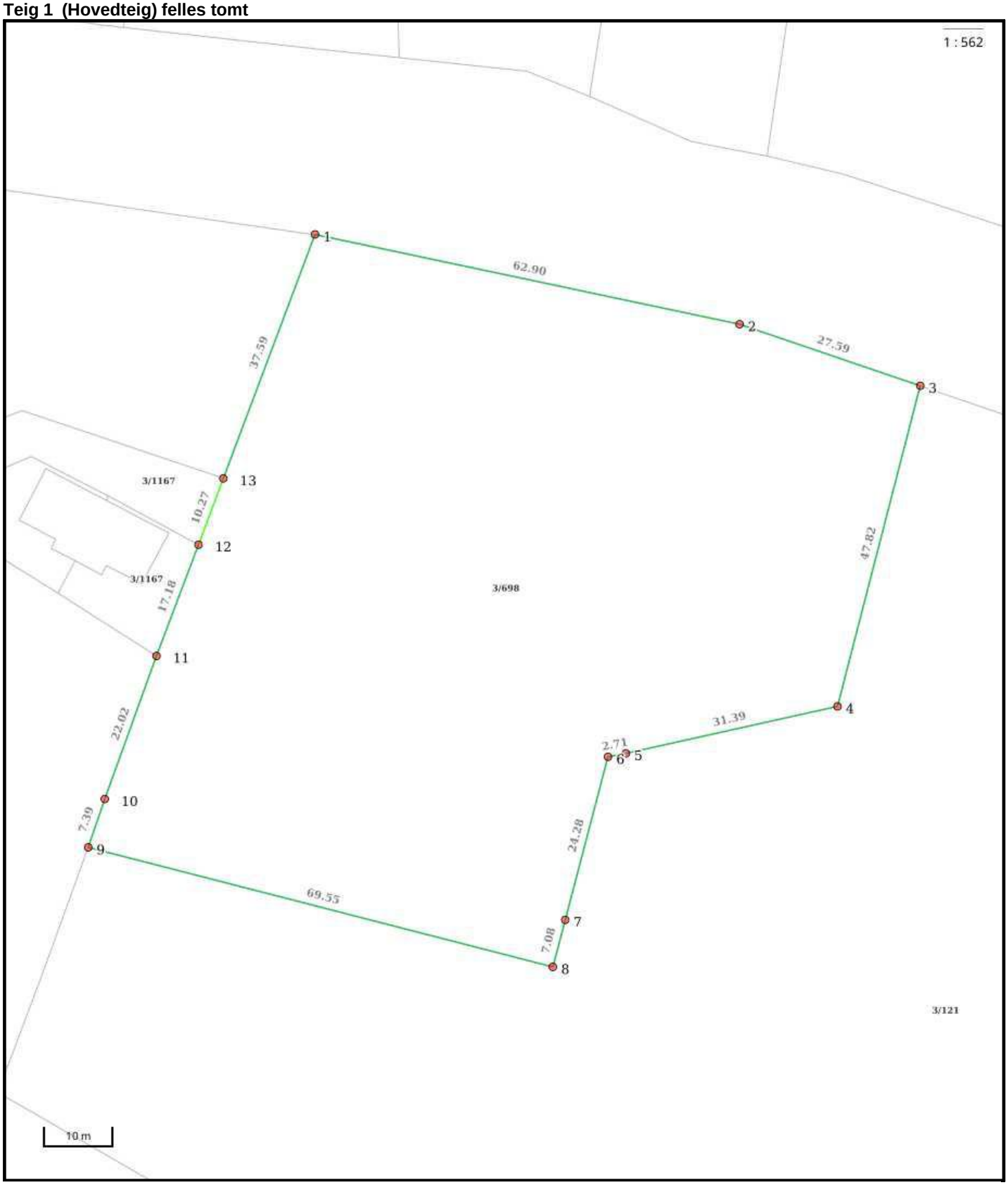
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 7 905,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 790 634,74	494 581,84	62,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 790 627,52	494 644,32	27,59m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
3	6 790 621,05	494 671,14	47,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 790 573,84	494 663,50	31,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 790 564,22	494 633,62	2,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 790 563,45	494 631,02	24,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 790 539,49	494 627,09	7,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 790 532,51	494 625,93	69,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 790 543,55	494 557,26	7,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 790 550,73	494 559,02	22,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 790 572,04	494 564,56	17,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
12	6 790 588,59	494 569,16	10,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 790 598,49	494 571,91	37,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

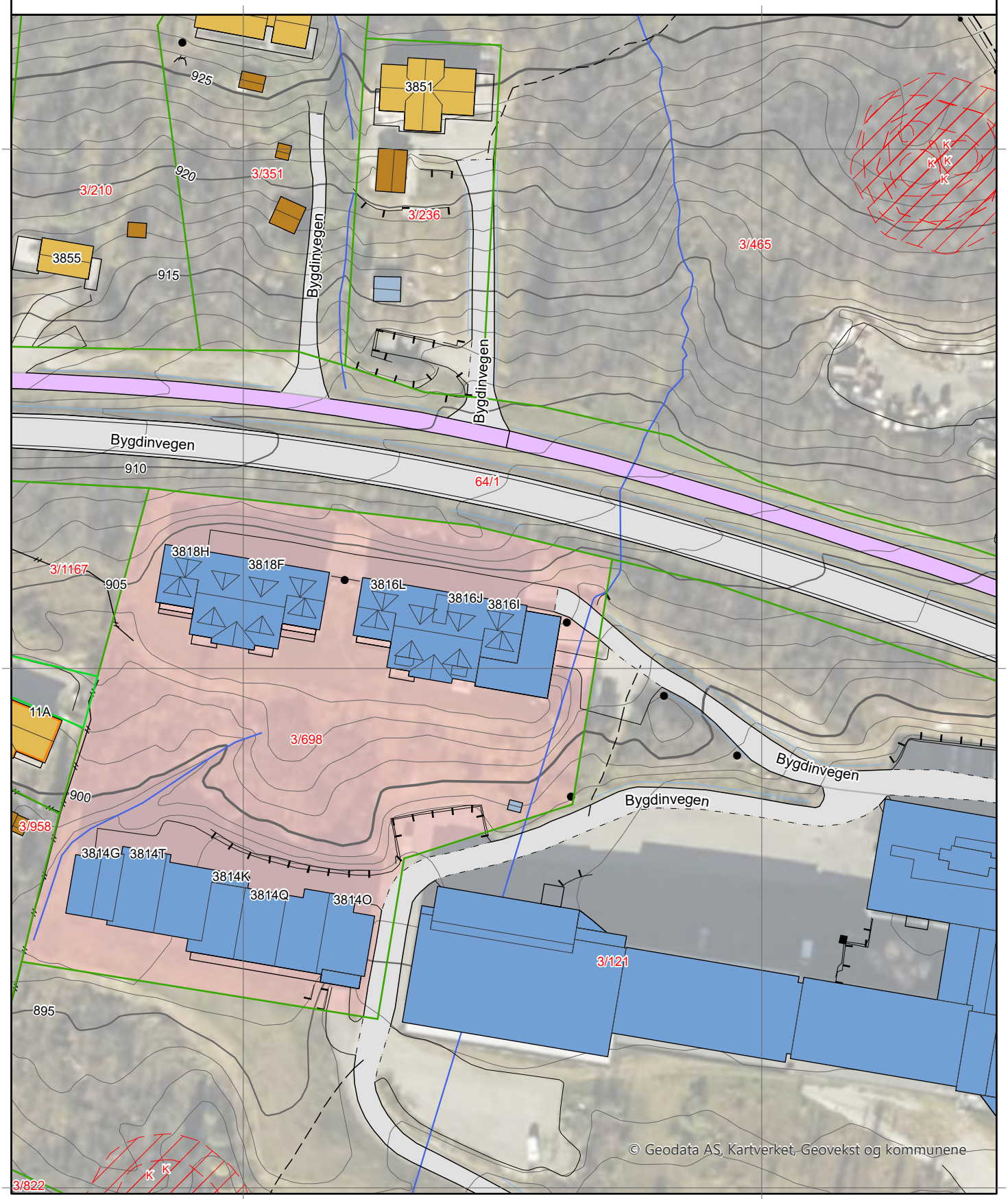
Kommune: 3453 Øystre Slidre
Eiendom: 3453/3/698/0/24

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

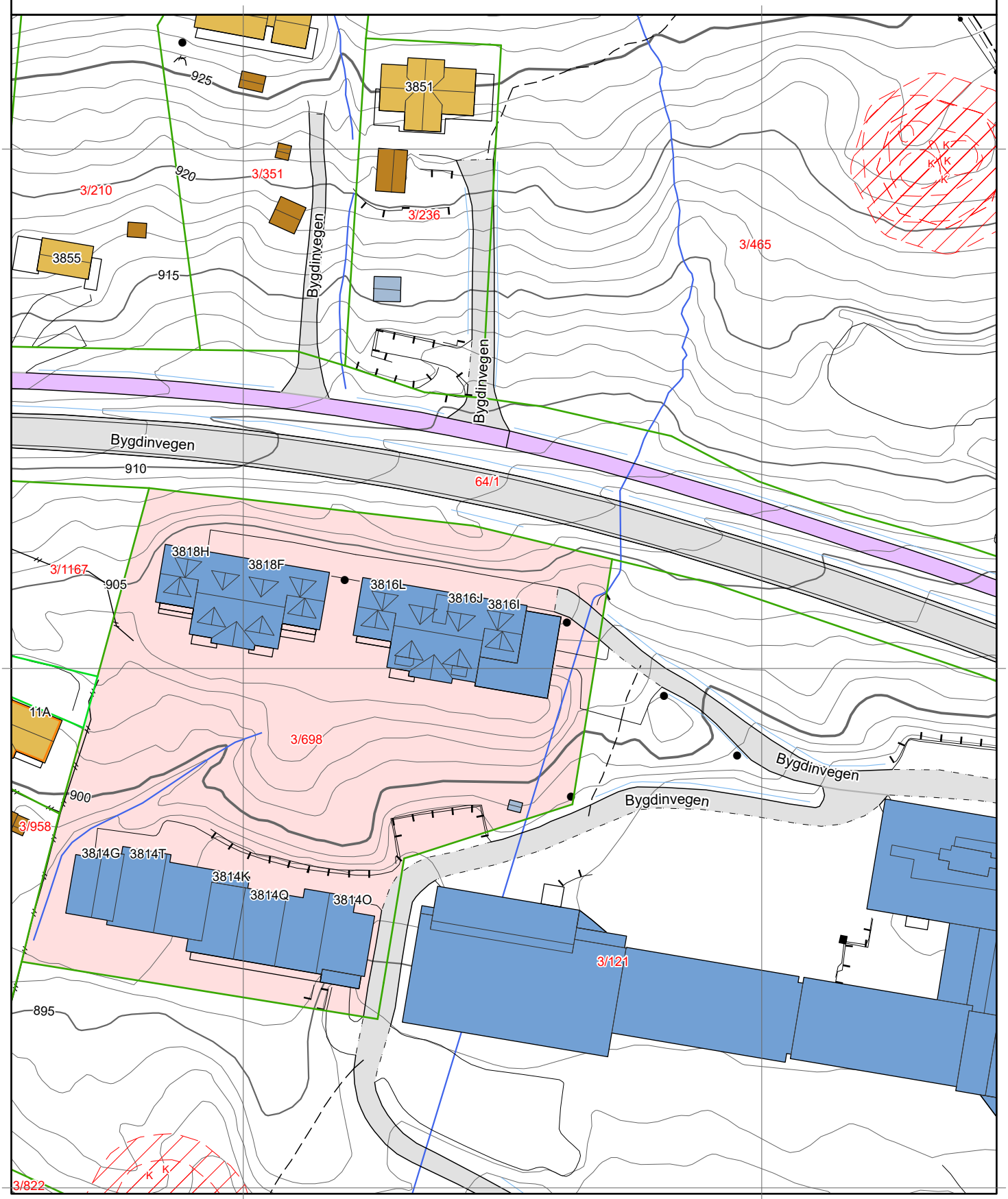
Kommune: 3453 Øystre Slidre
Eiendom: 3453/3/698/0/24

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg

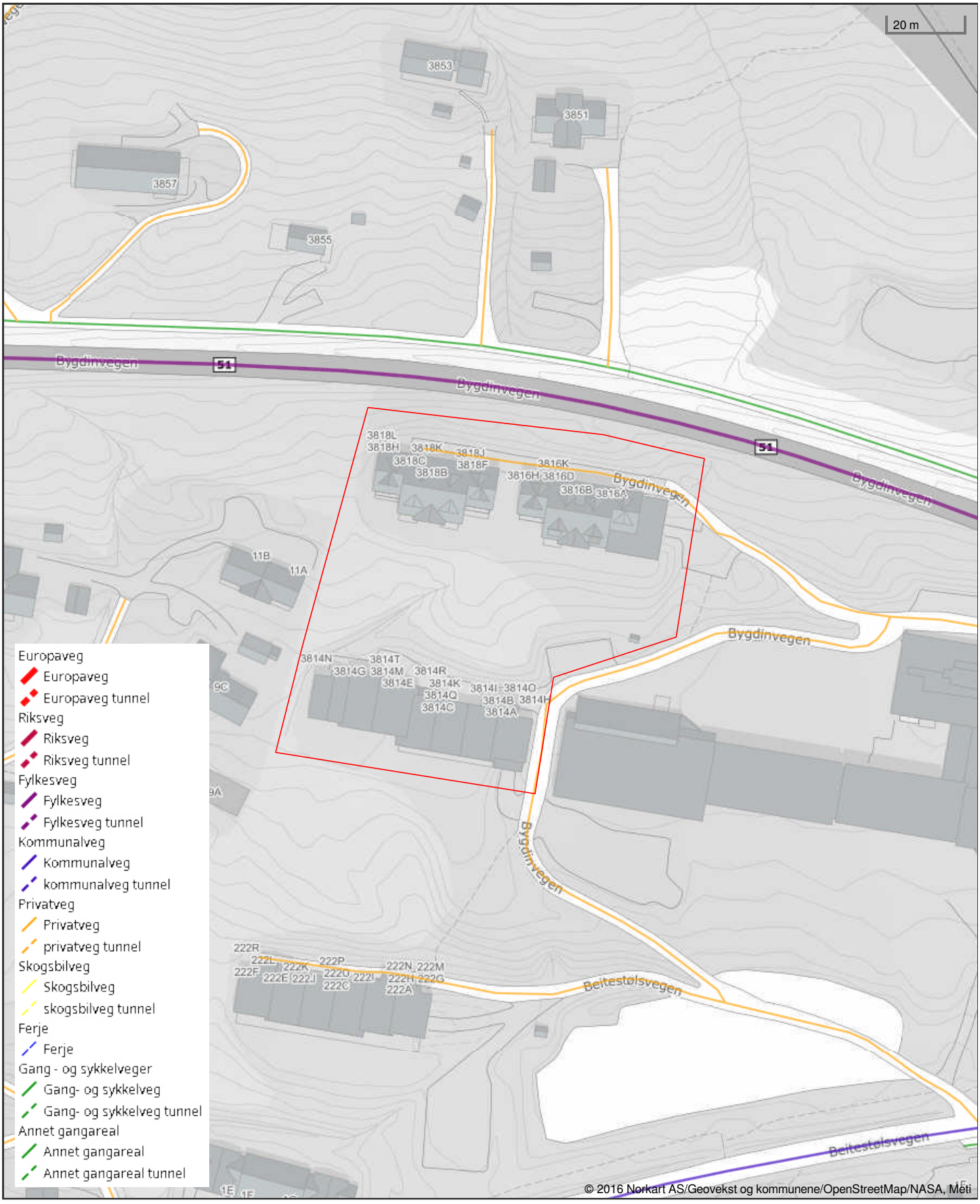

BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskriftsdato: 11.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 3/698//



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: 11.08.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	698	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Bygdinvegen 3816I, 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
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- 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

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/386/1.%20F%c3%b8resegner%20og%20retningsliner%2011.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 142 m^2 **KPHensynsonenavn** Sentrumsområde **KPGjennomføring** Omforming
	Delareal 7 879 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig
	Delareal 1 456 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare

	Delareal	27 m^2
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal	20 m^2
	KPHensynsonenavn	H210_1
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	7 905 m^2
	KPHensynsonenavn	H410_VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	7 764 m^2
	KPHensynsonenavn	Sentrumskjerne
	KPGjennomføring	Omforming
	Delareal	2 414 m^2
	KPHensynsonenavn	H220_1
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

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**	7 879 m^2
	KPHensynsonenavn	Næring
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	7 905 m^2
	KPHensynsonenavn	VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	4 262 m^2
	KPHensynsonenavn	Gul sone
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	27 m^2
	KPHensynsonenavn	Hytte
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B46
Navn	Beito Høyfjellshotell
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/78/B46.pdf

Delarealer	**Delareal**	113 m^2
	Formål	Privat veie
	Delareal	303 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	144 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	7 319 m^2
	Formål	Hotell

Id	B31
Navn	Menkelie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/74/B31.pdf

Delarealer	**Delareal**	27 m^2
	Formål	Fritidsbebyggelse

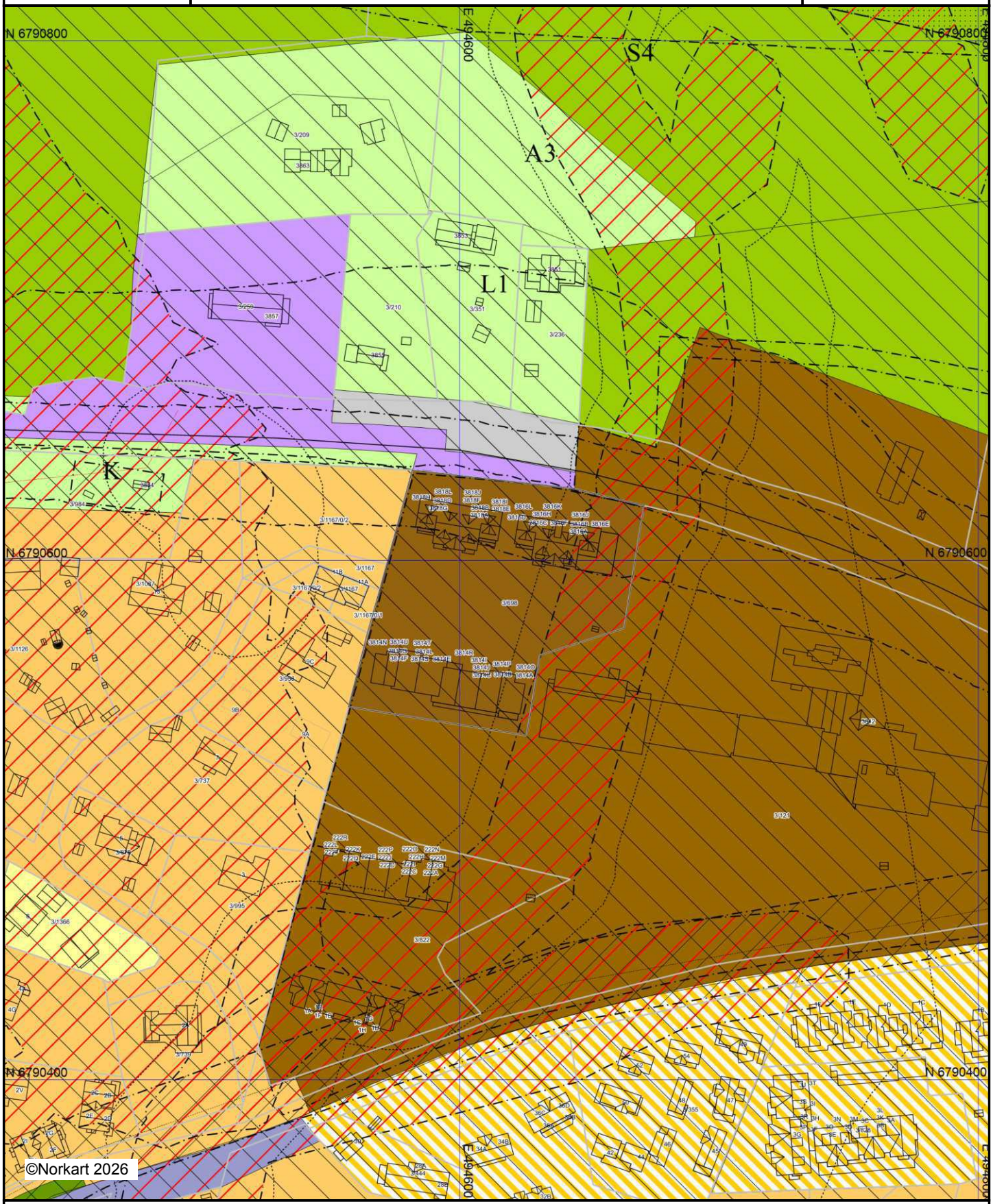
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 3/698/0/24
Adresse: Bygdinvegen 3816I
Dato: 11.08.2026
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-

- Boligbebyggelse - eksisterende
- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - nytt
- Fritids- og turistformål - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Idrettsanlegg - nytt
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Gjennomføringsone - Omforming
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11·

- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Infrastrukturgrense
- Gjennomføringgrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense

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
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

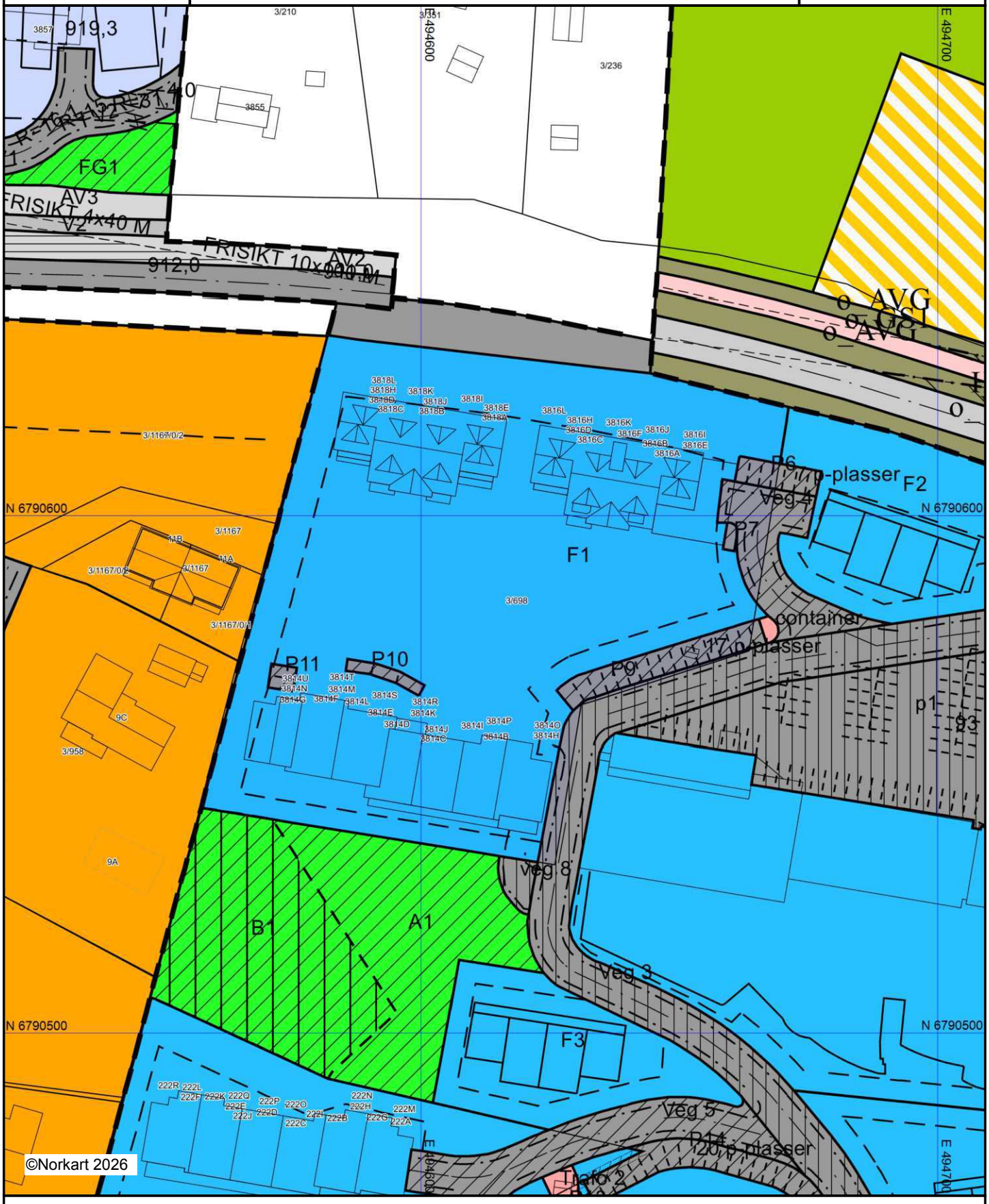
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 3/698/0/24
Adresse: Bygdinvegen 3816I
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc

- Område for forretning
- Område for fritidsbebyggelse
- Områder for herberger og bevertningsteder
- Hotell med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

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

- Skiløype

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec

- Privat veg
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomh
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Skianlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

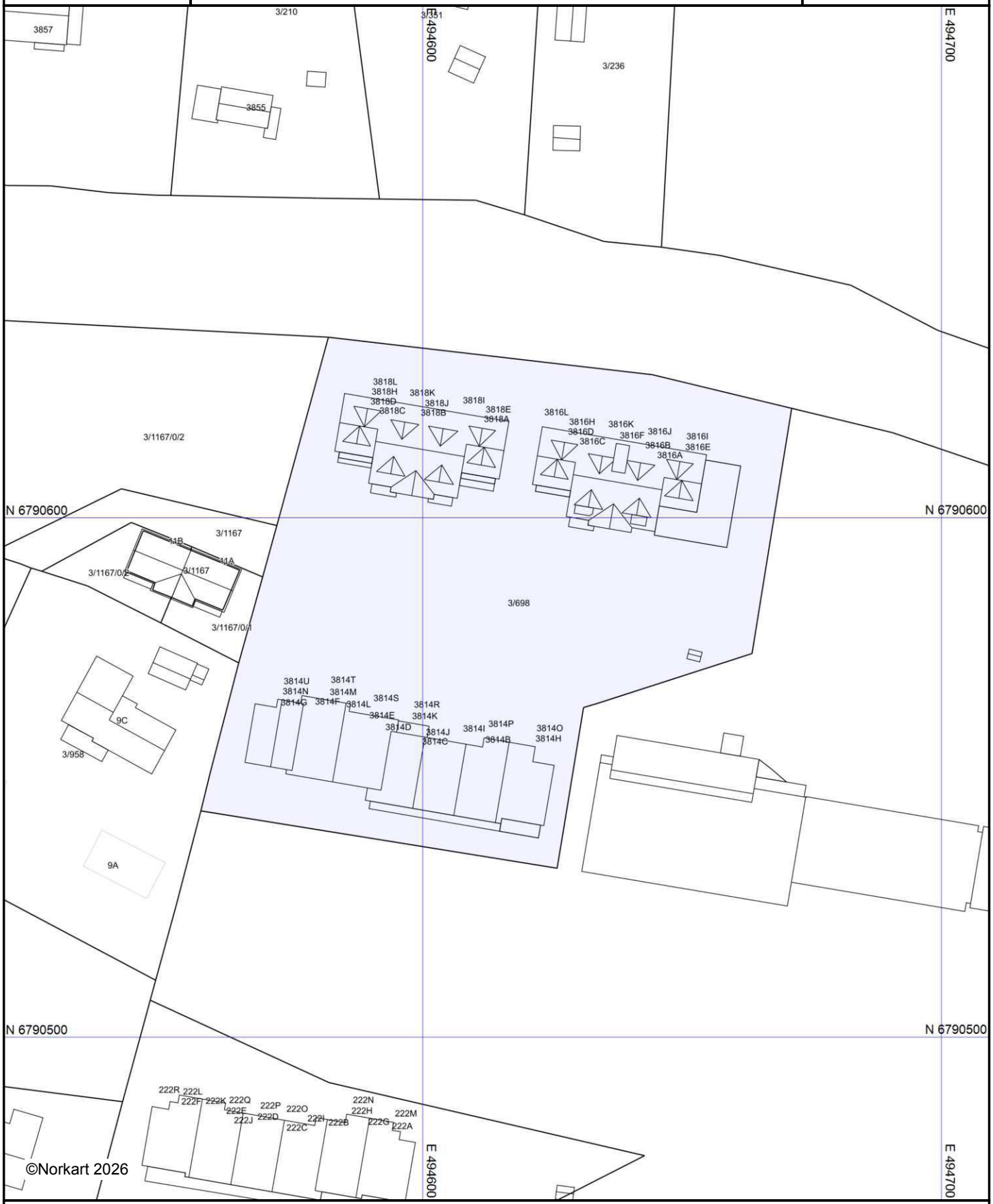
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 3/698/0/24
Adresse: Bygdinvegen 3816I
Dato: 11.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Reguleringsplan for Beito høyfjellshotell, B.46

Reguleringsføresegner

Det regulerte planområdet viser områder med desse reguleringsformål:

PBL § 25.1 Byggeområder
- Hotell
- Fritidsleilegheiter
- Forretning

PBL § 25.3 Offentlege trafikkområder
- Kjøreveg
- Bussoppstillingsplass

PBL § 25.6 Spesialområder
- Privat veg
- Skiløype
- Vegetasjonsbelte
- Aktivitetsområde, leik
- Bevaring av kulturminne
- Frisiktsone

1. Byggeområder:

Byggeområde for hotell (H1):

1. På byggeområde for hotell (H1) kan det førast opp bygg for hotellverksemd.
2. Grad av utnytting skal ikkje overstige eit bebygd areal (%BYA=60) og tillate utnytting (%TU=160).
3. Maksimal tillate mønehøgd over lågaste planerte nivå rundt bygget er for: Romfløy og trappebygg 21 m, konferansefløya 16m. Kjøken og beteningsfløy skal ikkje byggast på. nybygg sør for hotellet. På nybygg sør for eksisterande bygningsmasse er maksimal tillate mønehøgd over lågaste planerte nivå rundt bygg 13 m. Bygg langs Beitovegen kan ha maksimal mønehøgd over lågaste planerte nivå på 10 m.
4. Nødvendig tal parkeringsplassar skal etablerast i reguleringsplanområdet. Det skal vere tilgjengeleg 160 parkeringsplassar for eksisterande bygg. I tillegg skal det etablerast 1 parkeringsplass pr. nye hotellrom (Suitar sett saman av 2 hotellrom krev 2 parkeringsplassar.) Ved etablering av ny restaurant, kafeteria skal det etablerast 0,3 parkeringsplassar pr. sitteplass.
5. Hotellet skal knytast til kommunalt vassverk og kommunalt avløpsanlegg.
6. Med søknad om løyve til tiltak skal det leggast fram eit detaljert situasjonskart som syner plassering av bygg, parkeringsplassar m.m.

Byggeområde for fritidsleilegheiter for utleige (F1, F2, F3 ,F4, F5 og F6):

1. Område er regulert til byggeområde for fritidsleilegheiter for overnattings-verksemd / korttidsutleige .

2. For områdene F1, F2 og F4 kan grad av utnytting ikkje overstige eit bebygd areal %BYA = 40 og tillate utnytting %TU = 80. For område F3, F5 og F6 kan grad av utnytting ikkje overstige eit bebygd areal %BYA = 40 og tillate utnytting %TU = 100.
3. Maksimal tillate mønehøgd over lågaste planerte nivå rundt bygg er 13 m. Bygg langs Beitovegen kan ha maksimal mønehøgd over lågaste planerte nivå på 10 m. Bygg på F-områda skal trappast ned slik at seksjonane i endane får lågare mønehøgd enn hovudkroppen på bygga. Gavlveggane i endeseksjonane skal også vere smalare enn hovudkroppen på bygga. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20^0 og 30^0. Mindre tak over inngangsparti / takoppbygg el. kan ha annan takvinkel.
4. Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet.
5. Utbygging av områda for fritidsbustader skal skje gradvis i takt med opprusting / ombygging av Beito Høyfjellshotell (området H1).
   A. Utbygging av området F1 kan ta til når det er gjeve løyve til tiltaket.
   B. Utbygging av område F4 og F5 kan først ta til etter at området F1 er bygget ut. Dessutan skal resepsjonsområdet ved hotellet vere bygd om. Badeanlegget med garderobar skal vere bygd om og rusta opp.
   C. Ferdigattest i område F5 kan ikkje gjevast før parkeringsplassane i område P1-P14 er ferdig opparbeidde.
   D. Utbygging av området F3 og F6 kan først ta til etter at områdene F1 og F2 er bygget ut. Dessutan skal romfløya ved hotellet være rusta opp med renovering av eksisterande gjesterom og bad.
6. Med søknad om løyve til tiltak skal det leggast fram eit detaljert situasjonskart som syner plassering av bygg, parkeringsplassar m.m. Plassering av bygg på reguleringsplankartet er rettleiande og ikkje juridisk bindande.
7. Nødvendig tal parkeringsplassar skal etablerast i reguleringsplanområdet. Det skal vere 1,5 parkeringsplassar pr. leilegheit inntil 4 sengeplassar og 2 parkeringsplassar pr. leilegheit med fleire sengeplassar.
8. For området F1 og F2 er det sett krav til fasadetiltak mot riksveg 51 som gjev innadørs ekvivalent støynivå ned mot 40 dB.
9. Bruksareal for golvplan under bakkenivå, der avstanden mellom himling og terrengnivå er mindre enn 0,5 m skal ikkje reknast med i bruksarealet eller grad av utnytting.
10. Bygg skal knyttast til kommunalt vassverk og kommunalt avløpsanlegg.
11. Avfall skal bringast til container eller oppsamlingsstad tilhøyrande «Valdres Kommunale Renovasjon».

Byggeområde for forretning (N1):

1. På byggeområde for forretning (N1) kan det førast opp bygg for forretnings-verksemd. Bruk til leiligheiter er ikkje tillate.
2. Grad av utnytting skal ikkje overstige eit bebygd areal %BYA = 40 og tillate utnytting %TU = 120.
3. Mønehøgd skal ikkje overstige kote 902 m.o.h. Bygg skal ha utforming, materialbruk, dimensjonar og fargebruk som passar inn i det lokale bygningsmiljøet.
4. Med søknad om løyve til tiltak skal det leggast fram eit detaljert situasjonskart som syner plassering av bygg, parkeringsplassar m.m. Plassering av nybygg på reguleringsplankartet er rettleiande og ikkje juridisk bindande.

5. Nedre sokkelplan skal innehalde parkering. Plan 2 skal innehalde varemottak og forretningar. Plan 3, som ligg på nivå med riksveg 51 skal innehalde forretningar. Plan 4 er loft og kan innehalde forretning, kontor eller leilegheiter.
6. Nødvendig tal parkeringsplassar skal etablerast i reguleringsplanområdet. Det skal vere 3 plassar pr. påbegynt 100 m^2 BRA forretningsareal.
7. Nybygg skal knyttast til kommunalt vassverk og kommunalt avløpsanlegg.

3. Offentlege trafikkområder:

Kjøreveg:

Riksveg 51 og Beitovegen er regulert som offentlege trafikkområder / kjøreveg.
Regulert vegbane for riksveg 51 er 7 m og for Beitovegen 6 m.
Avstand til byggeline frå senterline veg er 20 m til riksveg 51 og 15 m til kommunal veg, Beitovegen.

4. Spesialområder:

Privat veg (veg 3, veg 6 og veg 8):

Veg 6 er privat tilkomst / varemottak til utbyggingsområda H1 og N1.
Veg 3 er privat tilkomst / trafikkareal til parkeringsareala for utbyggingsområdet H1, samt tilkomstveg til byggeområda F1 – F6.
Veg 8 er tilkomst til parkeringskjellar i F1.
Regulerte vegareal har breidd på 8 m og regulert veg skal ha breidd på 4 m.

Privat parkering

P1 – P5 er privat parkering for hotellet.

Skiløype (S 1):

Spesialområdet for skiløype S1 er trasé for hovudskiløype frå Beitostølen sentrum og ut til områda i vest. Traséen skal vere planert og tilsådd.

Vegetasjonsbelte, park (V 1 og V 2):

Spesialområde regulert til vegetasjonsbelte, park skal ha ein parkmessig opparbeiding av vegetasjon.

Aktivitetsområde, leik (A 1):

I spesialområde regulert til aktivitetsområde leik er utearealet i umiddelbar nærleik til badeanlegget ved hotellet. Arealet skal nyttast til aktivitet og leikeareal sumar som vinter. Nødvendige apparater og installasjonar kan byggast i området.

Bevaring av kulturminne, B 1:

I spesialområde "bevaring av kulturminne" er det kolgroper frå mellomalderen. Anlegga er freda etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdene skal leggast fram for kulturminnestyresmaktene i Oppland fylkeskommune til godkjenning.

Trafo/Container

Trafo 1 skal flyttast i tilknytting til hotellet H1
Område for container er til renovasjonsordning for F1 og F2.

Frisiktsone:

I område regulert til frisiktsone skal vegetasjonen haldast nede og det er ikkje tillate å sette opp installasjonar som hindrar fri sikt. Frisiktsonene langs riksveg 51 skal gje fri sikt i ei lengd av 80 m i kvar retning for personer som er 4 m inne i tilkomstvegane. (Sikttrekant 80 x 4 m). Frisiktsonene langs Beitovegen skal gje fri sikt i ei lengd av 60 m i kvar retning for personer som er 4 m inne i tilkomstvegane. (Sikttrekant 60 x 4 m).

5. Fellesområde

Felles veg

Veg 4 er felles tilkomst for F1 og F2.
Veg 5 er felles for F4

Felles Parkering

P6-P11 er felles parkering for F1.
P12 er felles parkering for F4.
P13 og P14 er felles parkering for F5

Utskriftsdato: 11.08.2026

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.**	698	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Bygdinvegen 3816I, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
74797774	81	14.01.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	5

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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: 11.08.2026

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.**	698	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	24
Adresse	Bygdinvegen 3816I, 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	3 664,02 kr
Eiendomsskatt	6 882,00 kr
Feiing	457,00 kr
Renovasjon	2 266,00 kr
Vann	3 784,50 kr
Sum	**17 053,52 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	351,00 kr
Forbruk vatn	25%	2.5 m3	36.00	1/1	0 %	89,67 kr	89,67 kr
Forbruk avløp	25%	2.5 m3	60.00	1/1	0 %	152,17 kr	152,17 kr
Renovasjon hytte	25%	1 Stk	2266.00	1/1	0 %	2 266,00 kr	1 699,50 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3696.00	1/1	0 %	3 696,00 kr	2 772,01 kr
Forbruk vatn	15%	2.5 m3	33.00	1/1	0 %	82,50 kr	82,50 kr
Akonto vatn	15%	5 m3	35.99	1/1	0 %	179,97 kr	134,96 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%	2.5 m3	56.00	1/1	0 %	140,00 kr	140,00 kr
Akonto avløp	15%	5 m3	61.98	1/1	0 %	309,92 kr	232,46 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3370.01	1/1	0 %	3 370,01 kr	2 527,50 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%	1720600 Prom	4.00	1/1	0 %	6 882,00 kr	5 161,50 kr
					Sum	**16 803,23 kr**	**12 510,61 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.

Øystre Slidre kommune
Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes
Telefon: 61 35 25 00

Utskriftsdato: 11.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3453	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	698	Festenr.		Seksjonsnr.	24

BruksenhetId	186337508	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	21844241	**Bruksenhetsnummer**	H0301
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Bygdinvegen 3816I, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	0	1	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Vedovn	Dovre AS	Dovre Astro

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.10.2025	Tilsyn	17.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186337508

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.

Områdeanalyse

Eiendom	3453 3/698		
Utskriftsdato	11.08.2026	**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.

12 Berørte datasett

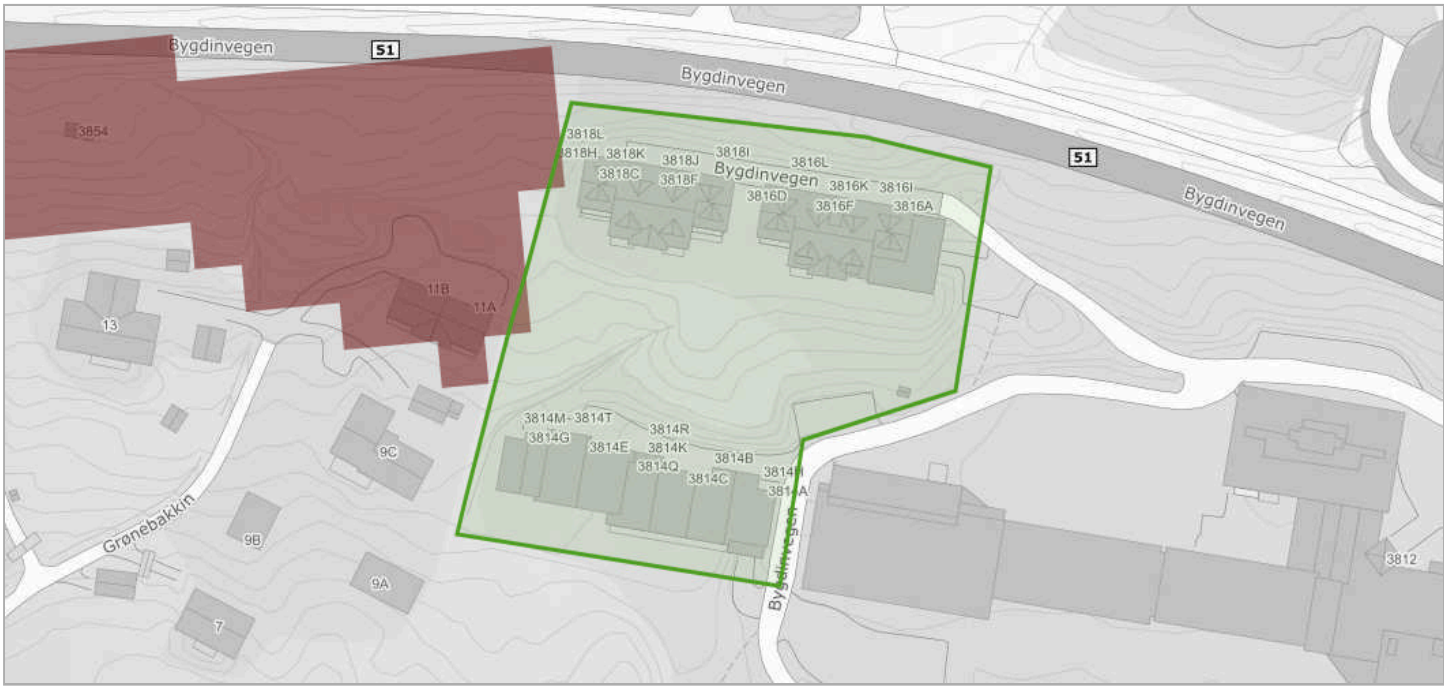
- Dyrkbar jord
- Flom - aktsomhetsområder
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper på land (NiN)
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- 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
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- 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
- Villreinområder

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

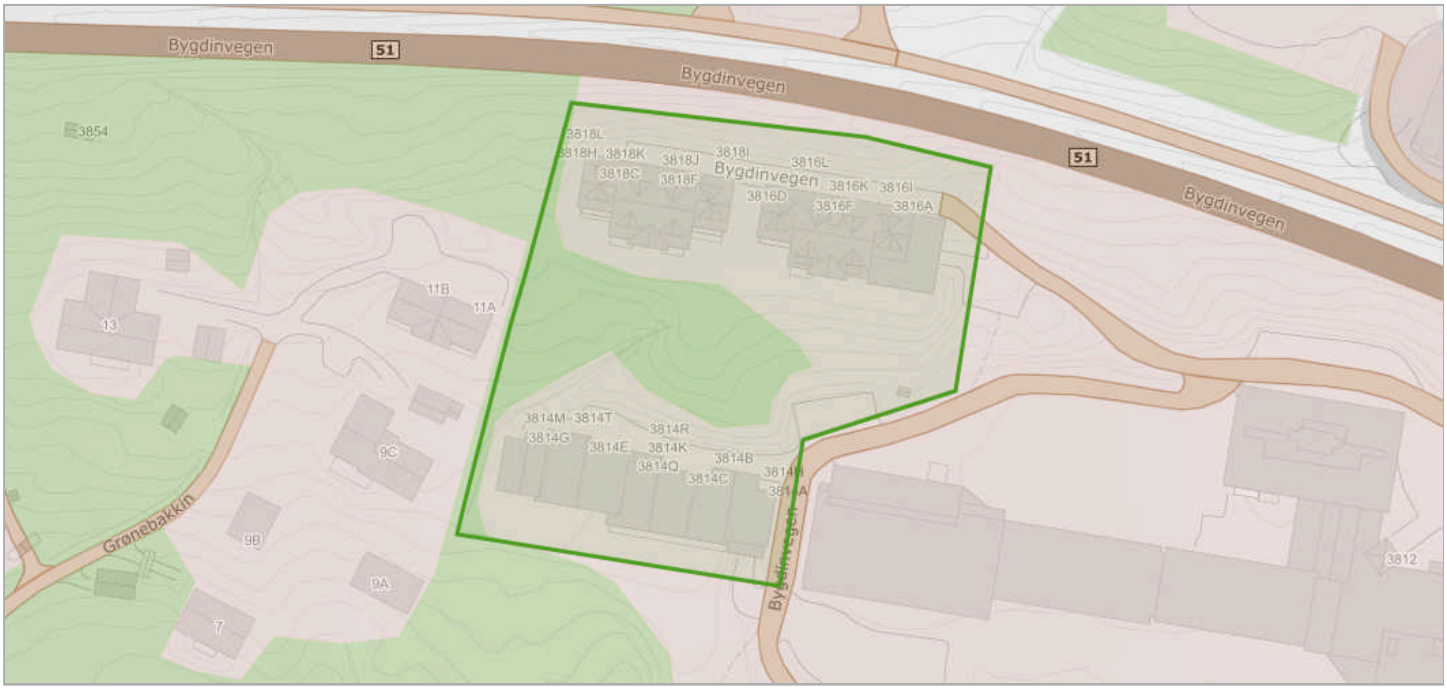
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

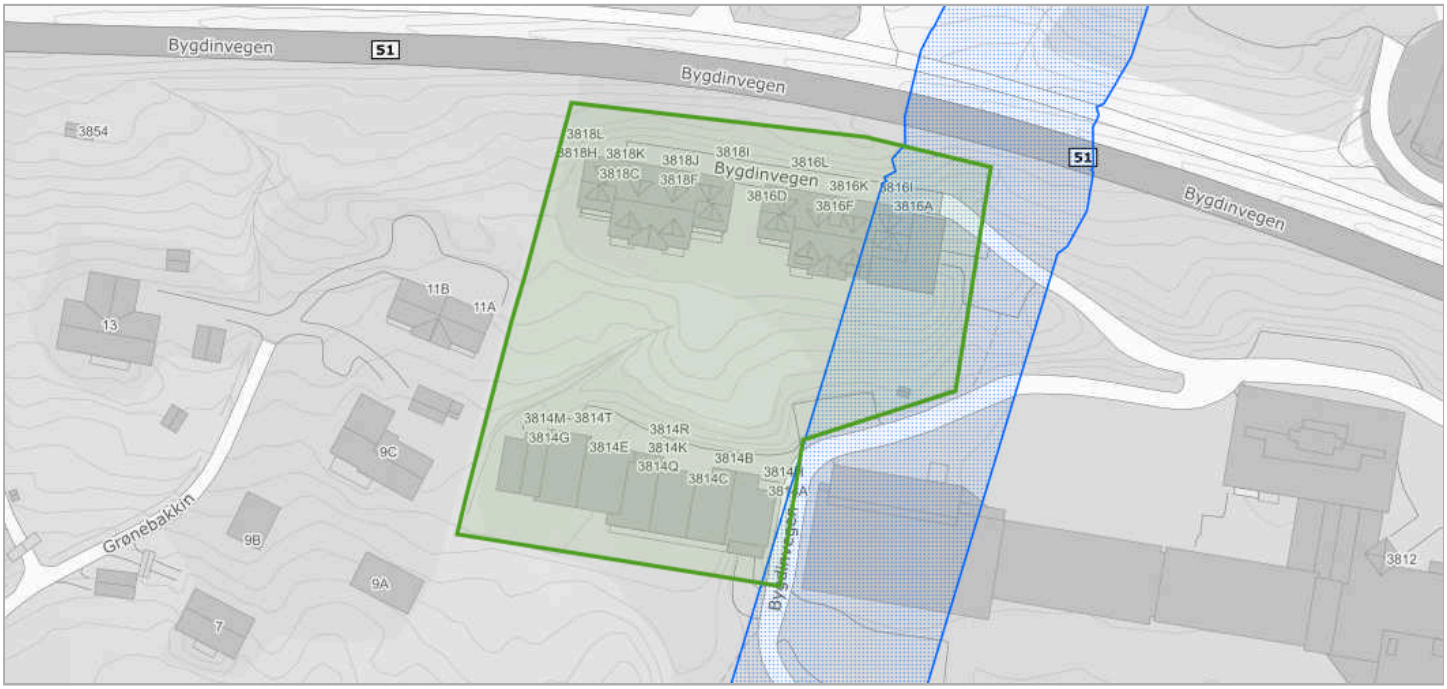
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.08.2026



Om datasettet

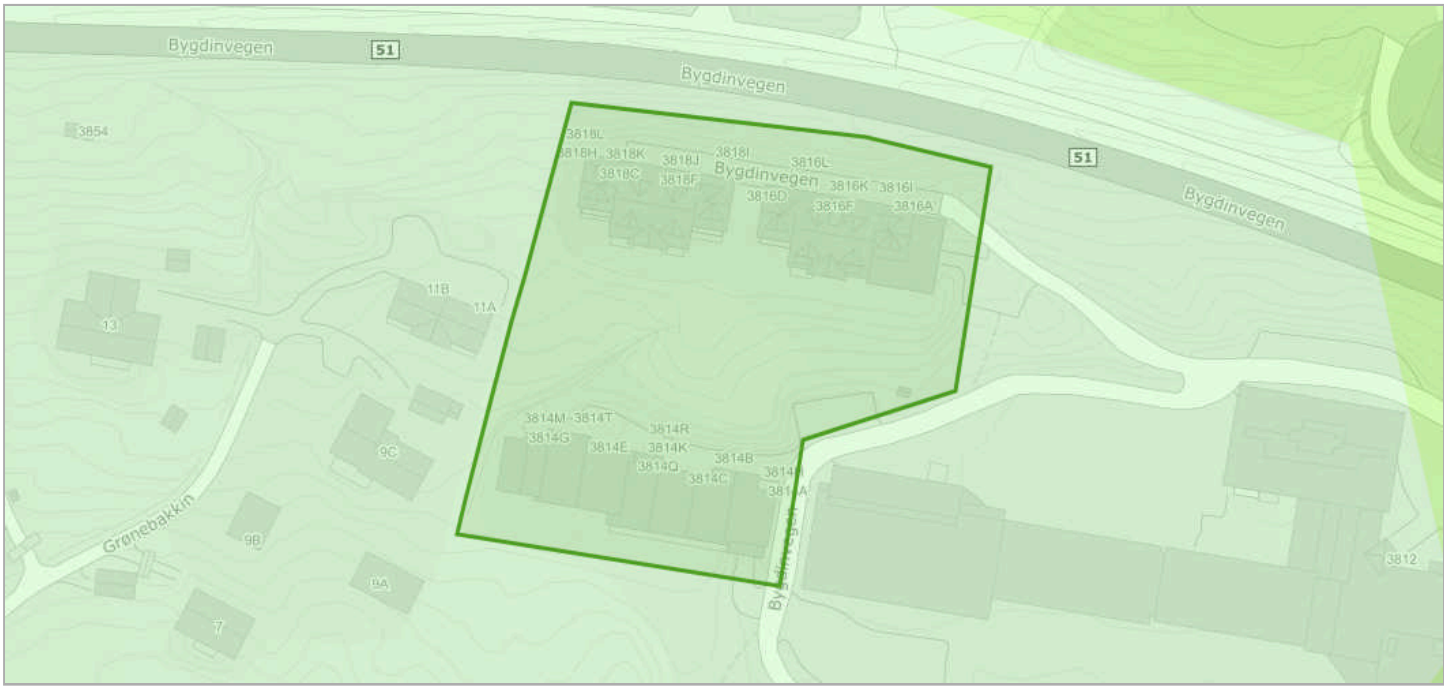
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen 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

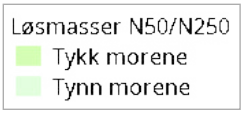
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



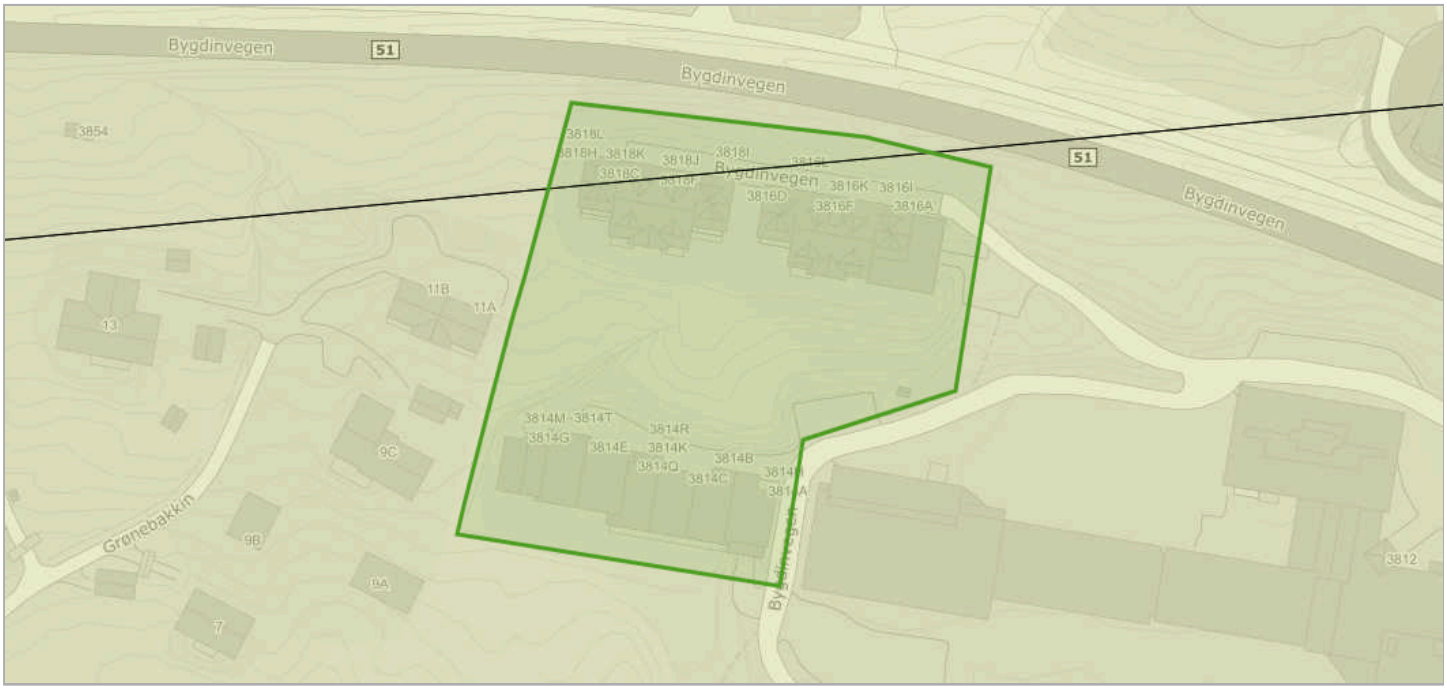
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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	10.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap

Innland - ås og fjellandskap

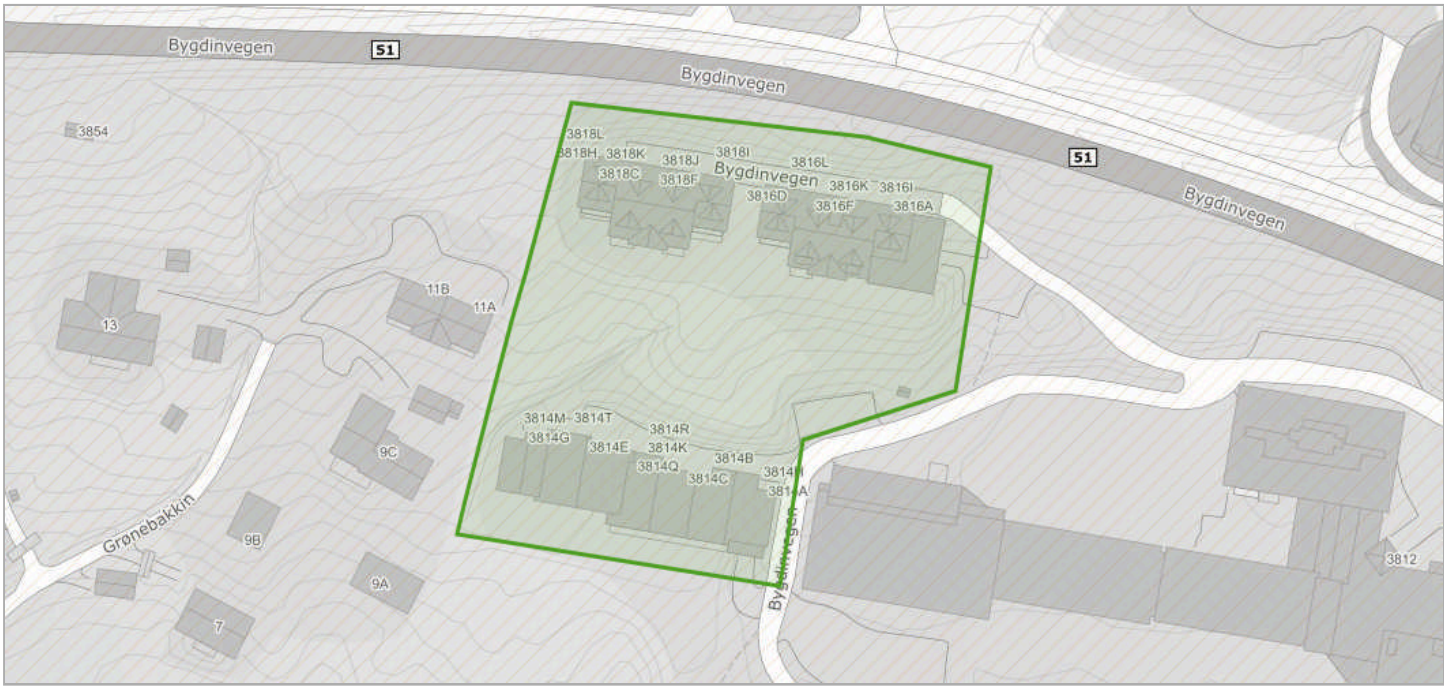
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse
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	10.08.2026

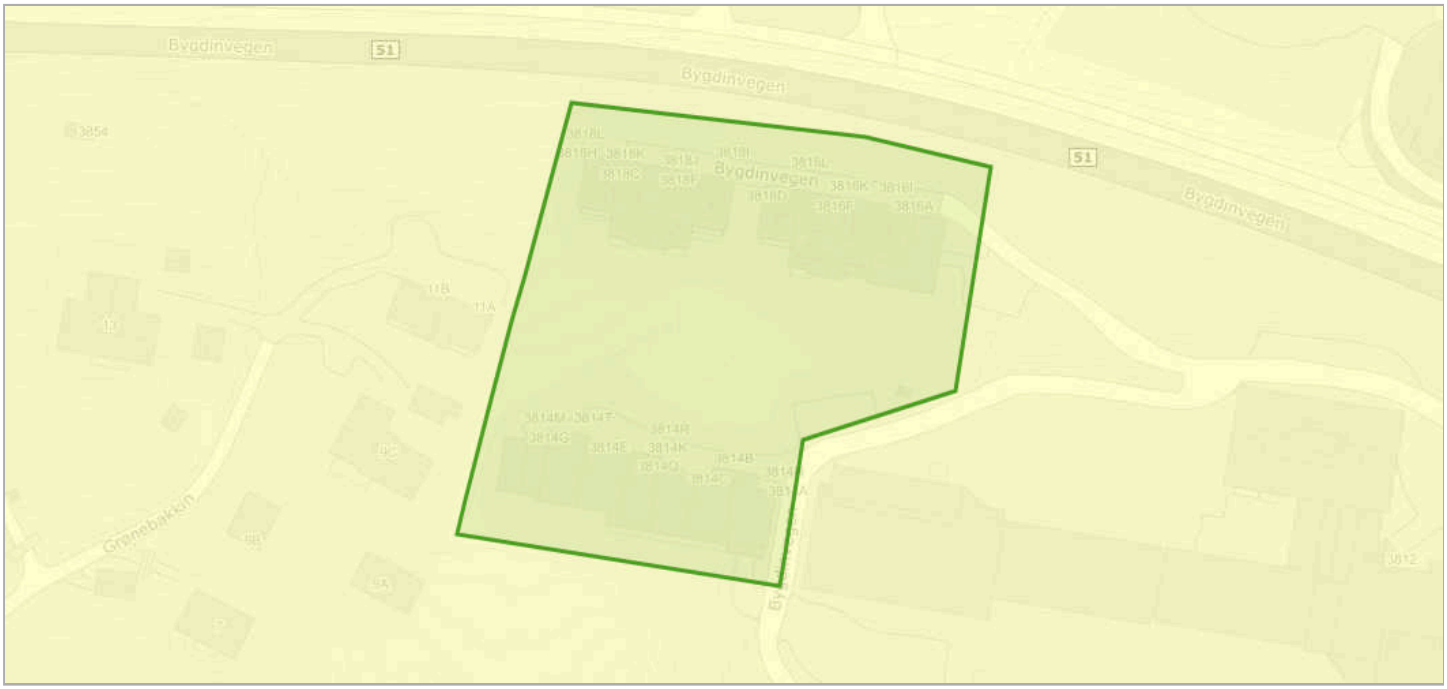


Dekningsområde

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

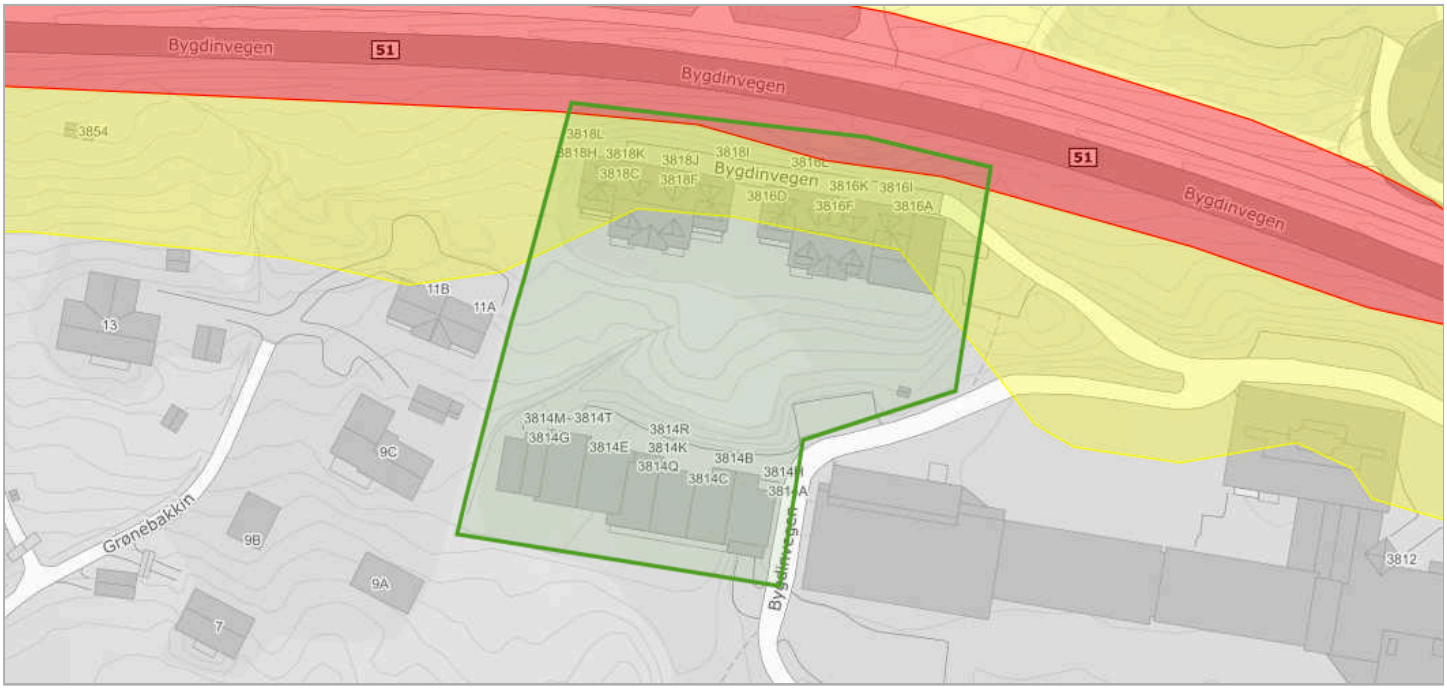
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og 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	10.08.2026



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

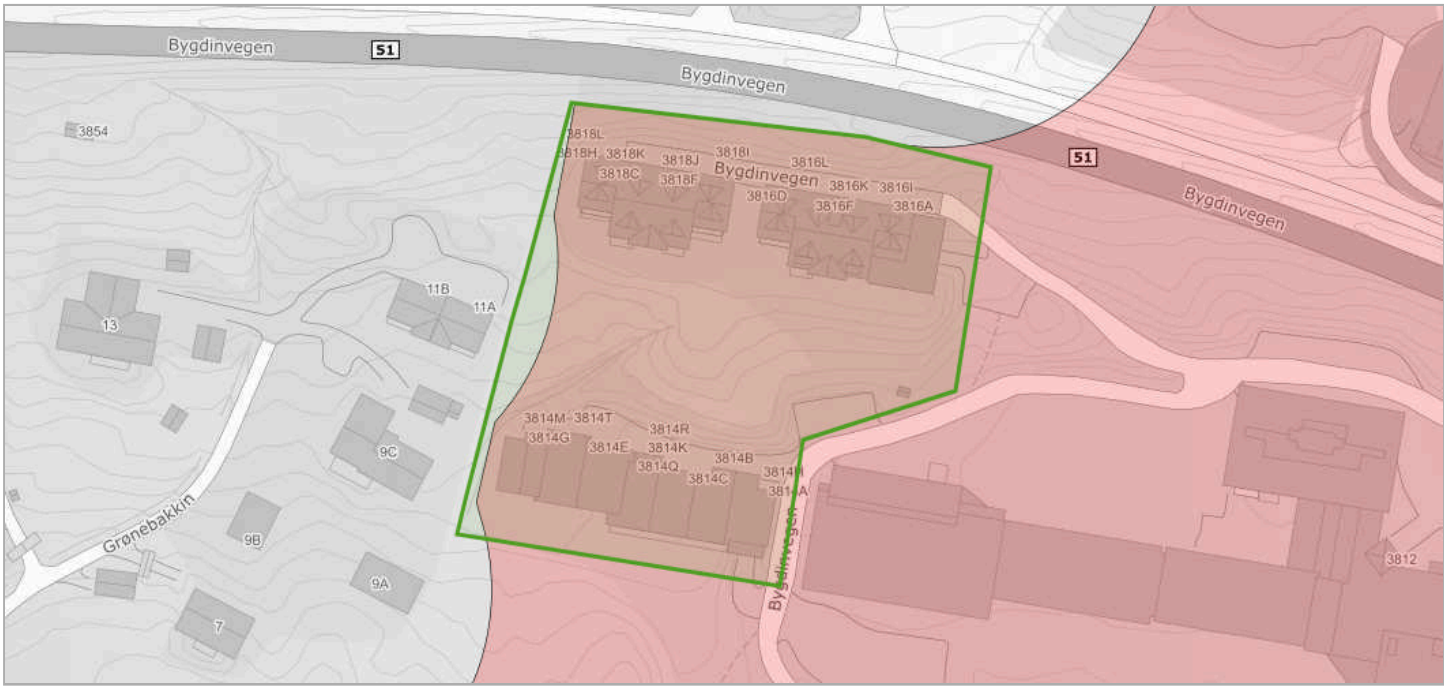
Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	10.08.2026



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

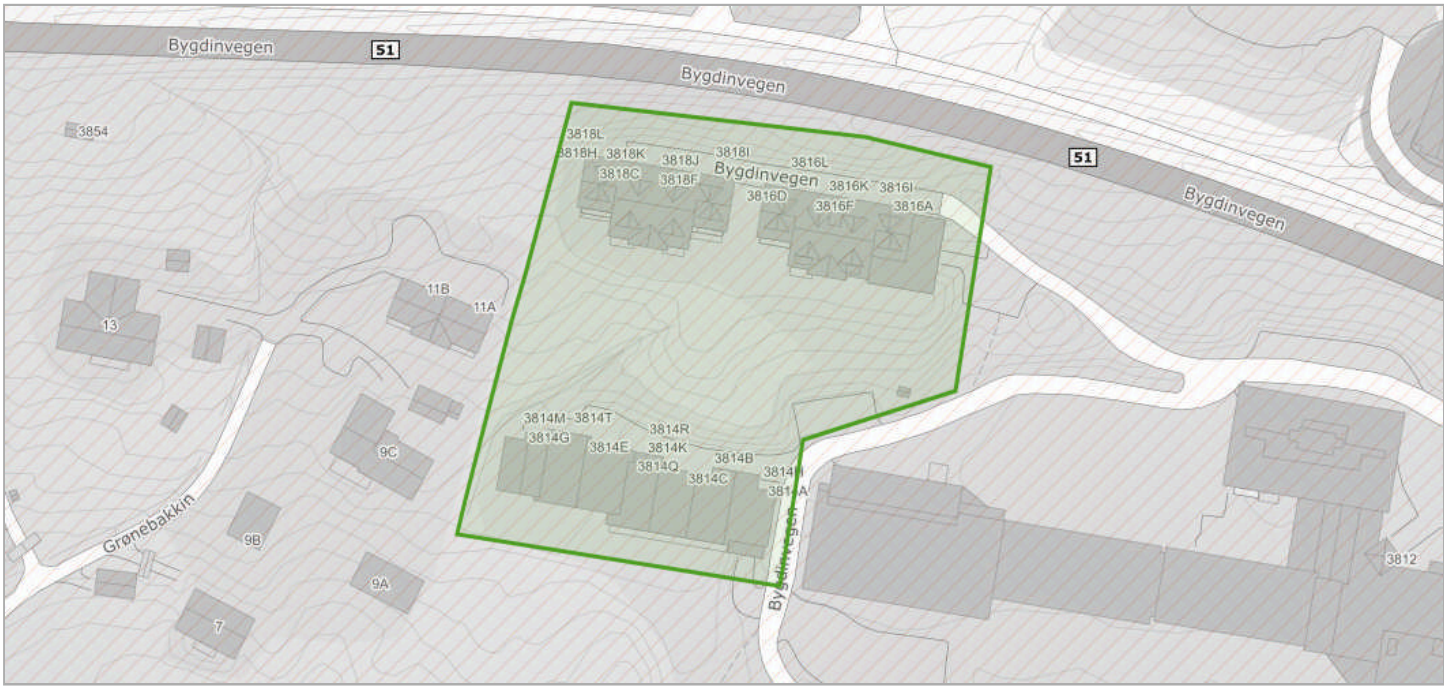
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1732	Beitostølen	363	1.064814759376254

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

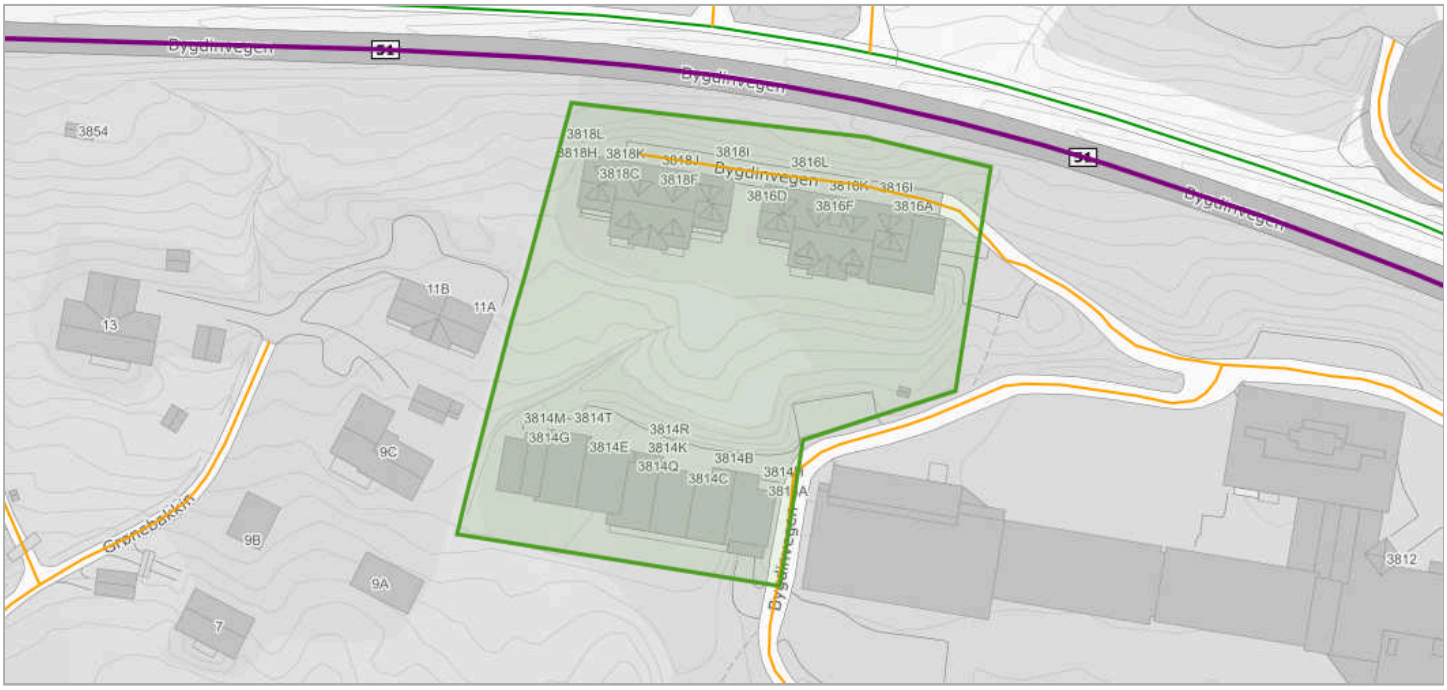
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet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

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
-	-

Veg senterlinje Elveg 2.0

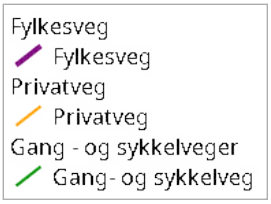
Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	97491
veglenke	P	96636
veglenke	P	97073

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Langseth Services AS
Tlf: 22625400, forvaltning@lgas.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 25.08.26

Boligopplysninger

Seksjon	24
Boligselskap	Sameiet Beito Apartments I
Adresse	Bygdinvegen 3816 I, 2953 BEITOSTØLEN
Eier(e)	Nils Fredrik Tambs

Fellesutgifter og restanse

Hver 3. måned fakturering.

Fakturalinje	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01
Andel sameiekostnad	3 908	3 908	3 908	3 908	3 908	3 908

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Selskap og eiendom

Selskap	Sameiet Beito Apartments I (orgnr. 885617662)
Antall enheter	45
Styrets e-post	beito1@styremail.net
Styreleder	Thor Edquist (Tlf: 95850844)
Forsikring	Fremtind (Polise 24310572)
Gnr/Bnr	3/698
Parkering	En innendørs parkeringsplass medfølger.
Dyrehold	Tillatt, se husordensregler.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 4 056,00	**Andre inntekter**	kr 97,00
Formue	kr 21 539,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Ingen merknader

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 725,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 990,- inkl mva

Innkalling til ordinært årsmøte 11.03.2026 for Sameiet Beito Apartments I.

Møtested: Radusson Blu Hotel Nydalen, Nydalsveien 33, 0422 OSLO
Tid: kl. 18:00

Varsel om innsending av saker ble sendt alle seksjoner 21.01.2026, med frist for innsending av saker 05.02.2026. Det er ikke lenger mulig å foreslå saker til dette møtet.

Om du ikke møter på årsmøtet, kan du gi fullmakt til en annen person. Fullmakten må være sk riftlig, og den må inneholde navnet på den du gir fullmakt til, og du må signere den. Du kan sende fullmakt på forhånd til (beito1@styremail.net) eller den kan tas med til møtet. Om to eller flere personer eier seksjonen sammen kan alle møte, men bare en kan stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Innhente pristilbud på bytte av vinduer.
Sak 6: Endring av husordensreglene.
Sak 7: Endring av husordensregler -Elbilader
Sak 8: Endring av husordensreglene -Kildesortering
Sak 9: Endring av husordensreglene
Sak 10: Søppel og hundeposer
Sak 11: Vedtektsendring vedr. seksjonseiers vedlikeholdsplikt.
Sak 12: Endring av vedtekter.
Sak 13: Kommunikasjonskanal
Sak 14: Løse hunder og hundemøkk.
Sak 15: Legge inn valg av varamedlemmer i vedtektene

Sak 16: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Årsmøtet skal velge en til å lede møte, en person til å føre protokoll og to personer til å signere protokollen.

Sakliste og innkallingen skal godkjennes. Bare saker som er oppført på saklisten kan behandles av årsmøtet. Kravet i vedtektene er at innkallingen skal være sendt ut minimum 8 dager før møtet, og maksimum 20 dager før møtet. I tillegg skal seksjonseierne varsles om dato for møtet, med frist for innsending av saker til årsmøtet, i god tid. Slikt varsel ble sendt alle seksjoner 21.01.2026.

Alternativ 1
"Forretningsfører Lisbet Vidnes velges som møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: kr. 407 425 (mot budsjett kr. 338 000,-)
Utgifter: kr. 1 274 065 (mot budsjett kr. 1 340 000,-)

Resultat: kr. 408 631 (mot budsjett kr. 344 00,-)
Disponible midler pr 31.12: kr. 613 213,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Styret har gjennomgått faste kostnader og har fokus på å bygge egenkapital/buffer til fremtidig vedlikehold.

Styrets forslag
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret.

For
"Styrets årsrapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av Elin Killi.

Det er årsmøtet som fastsetter styrehonorar. Det gjelder for året fra forrige årsmøte frem til dette.

For
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000,-

Sak 5: Innhente pristilbud på bytte av vinduer.

Fremleggelse av gjennomgang av mulig varmetap fra vinduer, utført av Tone Soltvedt.

Innsenders forslag
Tone Soltvedt innhenter ett tilbud hva det vil koste å bytte ut vinduer, som fremlegges på neste årsmøte

Sak 6: Endring av husordensreglene.

Lagt frem av styret.

Punkt 6 i Husreglene av 16.06.21 fjernes og erstattes med :
* Avfall skal leveres ved kildesorteringsanlegget ved skibrua 3-400 meter på nedsiden av Beitotind eller ved det kommunale avfallsmottaket ca. 1 km syd for Beitostølen.
Det er ikke lov til å oppbevare avfall utenfor leiligheten.

Leiligheter i 1. etg. skal holde sin terrasse ryddig og får ikke oppbevare ting utenfor denne.

Punkt 2.1 endres.
Siste setning:
* Parkering primært på egen oppmerket plass i garasjekjeller.

Punkt 9
* Hus 1-2 og hus 3 har hver sin plass for gjesteparkering som begge har plass til 6 biler. Når disse benyttes skal det ligge p-bevis i bilens frontrute.

For
Styrets forslag til endring av husordensreglene som beskrevet over vedtas.

Sak 7: Endring av husordensregler -Elbilader

Lagt frem av Christoffer bakke.

Endring av husordensregler
Dagens tekst:
«§ 2.2 I garasjekjeller må biler bare parkeres på egen, oppmerket og nummerert P-plass. All lagring skal foregå i egen, oppmerket og nummerert bod. Hensetting av sykler kan dog skje mot betong- bakvegg på egen oppmerket og nummerert P-plass, men slik at bilparkering ikke skjer utenom oppmerket plass. Dobbeltparkering er ikke tillatt. Lading av el-bil er ikke tillatt.»

Forslag om at siste setning endres til:
«Lading av el-bil er kun tillatt ved bruk av godkjente oppførte elbil ladere.»

For
Siste setning endres til "Lading av el-bil er kun tillatt ved bruk av godkjente oppførte elbil ladere."

Sak 8: Endring av husordensreglene -Kildesortering

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Dagens tekst:
6. Renovasjonsordning er etablert ved felles container som er plassert langs kjørevei til husene. Sameierne eller deres leietagere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende regler for det interkommunale renovasjons-selskap (VKR). Alt vanlig søppel/avfall skal kastes i containeren og ikke plasseres på yttersiden. Avfall med større dimensjon enn det som kan kastes i containeren, eller spesialavfall er sameierne/leietagerne selv sitt ansvarlig for å levere på Miljøstasjonen på Beitostølen (på høyre side av RV 51, ca. 1,5 km mot Fagernes).

Forslag om at første setning endres til:
«Det er innført kildesortering ved felles containere nede ved skibroa.»

For
Forslag om at første setning endres til:
«Det er innført kildesortering ved felles containere nede ved skibroa.»

Sak 9: Endring av husordensreglene

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Dagens tekst:
2.1 Kjørevei frem til husenes inngangspartier skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes til parkering. Nødvendig kjøring for inn- og utlasting tillates dersom maksimal oppholdstid ikke overstiger 5 min. Parkering må bare foregå på egen oppmerket plass i garasjekjeller, eller på hotellets indre gårdsplass for eventuelle ekstra kjøretøy.

Dagens tekst:
2.1 Kjørevei frem til husenes inngangspartier skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes til parkering. Nødvendig kjøring for inn- og utlasting tillates dersom maksimal oppholdstid ikke overstiger 5 min. Parkering må bare foregå på egen oppmerket plass i garasjekjeller, eller på hotellets indre gårdsplass for eventuelle ekstra kjøretøy.
Forslag om at «5 min» endres til «15 min forutsatt at andre biler kan kjøre forbi» og at teksten nedenfor legges til:
«Sameiet har 5-6 plasser utenfor Bygdinvegen 3816 og 5 plasser utenfor Bygdingvegen 3814. Disse plassene kan benyttes av sameiere forutsatt gyldig utfylt parkeringslapp lagt synlig frontruta.»

For
«5 min» endres til «15 min forutsatt at andre biler kan kjøre forbi» og at teksten nedenfor legges til:

«Sameiet har 5-6 plasser utenfor Bygdinvegen 3816 og 5 plasser utenfor Bygdingvegen 3814. Disse plassene kan benyttes av sameiere forutsatt gyldig utfylt parkeringslapp lagt synlig frontruta.»

Sak 10: Søppel og hundeposer

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Dagens tekst:
§5: Det gis anledning til å medbringe hund eller katt ved bruk av leilighetene, dersom det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere eller deres leietagere. Hunder skal ikke slippes fritt på sameiets eiendom og skal ikke settes i bånd på sameiets felles-areal. Hundemøkk skal plukkes opp.»

Nye avfallsløsningen skaper antakeligvis utfordringer med å få kastet mindre søppel, hundeposer mv. fortløpende. Er det mulig å få satt opp mindre søppelkasser e.l. for småråsk for å hindre forsøpling på uteområdene? Kan søppeltømmingen av mindre søppelkasser gjøres av vaktmester e.l. som et felles prosjekt i sentrum?

Styrets forslag til vedtak
Styret tar innspillene med seg inn i det videre styrearbeidet.

Sak 11: Vedtektsendring vedr. seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Lagt frem av styret.

Foreslår å legge til følgende i vedtektene:

"§ 10 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier plikter å holde egen terrasse fri for snø og is, samt sørge for at sluk og avrenning ikke tettes. Dersom manglende vedlikehold fører til skade på egen eller andres seksjon, fellesarealer eller byggets konstruksjon, er seksjonseier ansvarlig for kostnader som følge av dette.

Vedlikehold og eventuell maling av egen terrasse er seksjonseiers ansvar og bekostes av den enkelte seksjonseier."

For
Styrets forslag til vedtektsendring vedtas.

Sak 12: Endring av vedtekter.

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Forslag til ny tekst § 4-1:

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For
Forslag til vedtektsendring, slik beskrevet over vedtas.

Sak 13: Kommunikasjonskanal

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Kommunikasjonskanal
Er det mulig å etablere en løsning hvor det er mulig for sameiere å kommunisere? Det er også ønskelig at relevant informasjon er lett tilgjengelig. Relevant kan være:
• Vedtekter
• Husordensregler
• Parkeringsbevis
• Forsikringsbetingelser
• Polisenummer
• Regler for brannalarm og hvordan nullstille denne
• Oversikt over eiere/ naboer og kontaktinfo

For
Styret tar innspillene med seg i det videre styrearbeidet.

Sak 14: Løse hunder og hundemøkk.

Lagt frem av Jan Einar Johnsen.

Innmeldt sak av Jan Einar Johnsen: Det er et økende problem at hundeeiere slipper hunder løs og ikke tar opp hundemøkk etter hundene sine.

Det at hunder løper løs er til stor sjenanse for mange av de øvrige beboerne, og i mange tilfeller blir barn redde og føler et stort ubehag med dette.

Vårt forslag er at det kommer en bestemmelse som sier at hunder til enhver tid skal holdes i bånd på sameiets område, og at hundeeiere forplikter seg til å ta opp hundemøkk etter hundene sine.

Innsenders forslag
Styret lager en bestemmelse som sier at hunder til enhver tid skal holdes i bånd på sameiets

område, og at hundeeiere forplikter seg til å ta opp hundemøkk etter hundene sine.

Mot
Det står bra nok beskrevet under pkt. 5 i husordensreglene.

Sak 15: Legge inn valg av varamedlemmer i vedtektene

Lagt frem av styret.

Nytt avsnitt i § 9:

Styret skal bestå av 3–5 medlemmer samt 1 varamedlem. Varamedlemmet trer inn ved styremedlems fravær eller når styret ellers finner det nødvendig.

Legges inn etter første avsnitt i § 9.

For
Styrets forslag til vedtektsendring slik beskrevet over vedtas.

Sak 16: Personvalg

Det må velges 2 nye styremedlemmer for 2 år. Og ev. ett varamedlem for 1 år.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

BankID Signing
Thor Håkon Edquist
2026-02-23

BankID Signing
Elin Killi
2026-02-24

BankID Signing
Trond Dalaker
2026-02-27

BankID Signing
Tone Sellevold Soltvedt
2026-03-02

Årsregnskap

2025

Sameiet Beito Apartments I

Org.nr. 885 617 662

Resultatregnskap

Sameiet Beito Apartments I

	Note	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
Driftsinntekter og driftskostnader					
Innkalt fra sameierne		1 650 045	1 650 000	1 999 930	1 732 500
Inntekter fra el-billading		31 445	28 000	26 786	30 000
Sum driftsinntekter		**1 681 490**	**1 678 000**	**2 026 716**	**1 762 500**
Lønnskostnad	3	0	0	0	34 230
Strøm		88 505	70 000	60 945	87 999
Vaktmester		74 881	120 000	106 967	50 000
Brøyting/strøing		129 631	120 000	126 639	120 000
Bidrag løypekjøring		54 000	54 000	49 500	56 500
Drift/vedlikehold	4	262 080	330 000	704 706	252 000
Rekvisita/småanskaffelser		9 029	10 000	4 918	10 000
TV-avgifter		249 636	250 000	247 363	261 999
Forsikring		243 006	242 000	196 429	254 500
Egenandel forsikring		0	0	30 000	15 000
Forretningsførsel		97 544	100 000	101 937	105 000
Honorar revisjon	3	19 250	20 000	18 750	20 000
Teknisk bistand		15 625	0	16 500	50 000
Annen driftskostnad		30 878	24 000	16 314	33 000
Sum driftskostnader		**1 274 065**	**1 340 000**	**1 680 967**	**1 350 228**
Driftsresultat		**407 425**	**338 000**	**345 749**	**412 272**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekt		3 454	10 000	1 237	0
Annen finansinntekt		144	0	0	0
Bankgebyrer/morarenter		2 392	4 000	3 435	4 000
Resultat av finansposter		**1 206**	**6 000**	**-2 198**	**-4 000**
Resultat før skattekostnad		408 631	344 000	343 551	408 272
Årsresultat		**408 631**	**344 000**	**343 551**	**408 272**
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital		408 631	0	343 551	0
Sum overføringer	**5**	**408 631**	**0**	**343 551**	**0**

Balanse

Sameiet Beito Apartments I

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		22 863	9 967
Andre kortsiktige fordringer		3 800	3 800
Sum fordringer		**26 663**	**13 767**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		617 651	295 948
Sum omløpsmidler		**644 314**	**309 715**
Sum eiendeler		**644 314**	**309 715**

Balanse

Sameiet Beito Apartments I

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		613 213	204 581
Sum opptjent egenkapital		**613 213**	**204 581**
Sum egenkapital	**5**	**613 213**	**204 581**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 101	63 150
Påløpte kostnader		0	21 866
Forskuddsbetalte sameiekostnader		0	20 118
Sum kortsiktig gjeld		**31 101**	**105 134**
Sum gjeld		**31 101**	**105 134**
Sum egenkapital og gjeld		**644 314**	**309 715**

Oslo,

Styret i Sameiet Beito Apartments I

Harald Løberg	Tone Sellevold Soltvedt	Trond Dalaker
Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

Thor Håkon Edquist	Elin Killi
Styreleder	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Sameiet fakturerer sameierne fordelt etter sameiebrøken til dekning av løpende driftskostnader og utgifter til fremtidig vedlikehold. Inntektsføres i takt med leieperiode .

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

Note 1 Eiendom/anleggsmidler

Sameiet eier ingen eiendom

Note 2 Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Sameiets virksomhet består i drift, vedlikehold og forvaltning av fellesarealer og felles installasjoner knyttet til eierseksjonssameiet. Bruksenhetene er reguleringsmessig godkjent for hotell- og turistformål. Virksomheten er knyttet til eiendommen gnr. 3 bnr. 121 i Øystre Sildre kommune.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader
Sameiet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer
Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Sameiet er ikke pliktig å tegne pensjonsforsikring iht bestemmelsene om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisjon
Revisors honorar er kostnadsført med kr. 19 250 inkl mva. alt vedrørende revisjon.

Note 4 Vedlikehold

	2025	Budsjett 2025	2024	Budsjett 2026
Drift/vedlikehold ventilasjon/VVS	0	10 000	0	0
Drift/vedlikehold elektro	63 485	20 000	51 355	20 000
Drift/vedlikehold el-bilanlegg	14 700	20 000	58 409	15 000
Drift/vedlikehold brannalarm	43 042	40 000	48 217	42 000
Drift/vedlikehold andre tekniske anlegg	7 999	20 000	17 424	75 000
Vedlikehold bygg	132 855	220 000	529 301	100 000
Sum	**262 080**	**330 000**	**704 706**	**252 000**

Note 5 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	204 581	204 581
Årets resultat	408 631	408 631
Egenkapital 31.12.	**613 213**	**613 213**

SAMEIET BEITO APARTMENTS I

STYRETS ÅRSRAPPORT 2025

Fakta om sameiet.
Sameiet Beito Apartments I har gjennomgått sitt tjuefemte driftsår og har som hovedvirksomhet å drive eiendommen som sameiet omfatter, bestående av 3 leilighetsbygg på Beitostølen med til sammen 45 seksjoner.

Sameiets drift i 2025.
Etter at det store oppussings-prosjektet utvendig var ferdig i 2024 har fokus vært på stabil drift og bare gjøre nødvendige tiltak for å bygge overskudd slik at vi står rustet både til fremtidig vedlikehold og eventuelle hastetiltak som måtte dukke opp.

Hovedgjøremål 2025

Gradrenner, bygg 1-2
I 2025 har vi fått sikret gradrennene på østsiden av taket på bygg 1 og 2. På vestsiden har dette vært utført for mange år siden.
At det ikke har vært gjort på østsiden har resultert i at noen taksten vært år har fulgt med snø og is ned på bakken, noe vaktmesteren har hatt jobben med å rette opp.
Det er fortsatt noe taksten tl dette formålet i den utvendige boden ved bygg 3, men vi håper nå at dette problemet skal være løst.
Det har vært vanskelig å få tak i håndverkere til å gjøre slike jobber, så vår vaktmester var selv oppe på taket og tok mål, fikk en blikkenslager til å lage de og monterte deretter dette opp på taket selv.

Beslag takrenne, bygg 3
Samtidig med at vaktmesteren leide lift til bygg 1 og 2 til dette arbeidet ble liften benyttet til å sette opp et beslag på en takrenne på bygg 3 hvor vannet fosset over takrennen. Om dette er tilstrekkelig eller om det må ytterligere tiltak til får vi vite til våren når det begynner å smelte på taket igjen.

Maling, reklamasjon
Vår maler Samuel ble kalt tilbake i sommer for å male over noen partier på noen verandaer på bygg 3 hvor det hadde flasset litt. Dette var en reklamasjon og ble utført uten kostnad.
Ellers er styret fornøyd med den malejobben som er gjort.

Oppussingen med å male alt svart startet jo med bygg 4, i Beitotind 2.
Det syntes vi ble så fint at vi fikk Samuel til å fortsette med bygg 3 hos oss og avsluttet med bygg 1 og 2.
Så bygg 4 er det bygget hvor man først kan se hvor lenge det vil se nymalt ut, slik det gjør nå.

Avfallscontainer
I år skjedde den varslede fjerningen av den søppelcontaineren som vi har hatt siden byggene var nye, og vi må levere vårt avfall ved kildesorteringsanlegget ved skibrua 3-400 meter på ned siden av våre bygg. Større ting vil man måtte levere på det kommunale anlegget på nedsiden av Kiwi.
Det er statlige føringer for kildesortering som kommunen er tvunget til å følge opp som er hovedårsaken til dette. De aller fleste hytteeierne på Beitostølen har imidlertid hatt lenger vei for å levere sitt avfall enn vi nå har fått.

Utfordringer med utleieleiligheter.
Men dette medfører en del utfordringer hos oss fordi vi har mange leiligheter som går i utleie eller er firmaleiligheter som benyttes av mange forskjellige mennesker uten kjennskap til Beitostølen. Dette har bl.a. resultert i at søppelposer blir stående igjen når de drar.

Vi vil derfor sende ut et skriv til alle sameierne som vi ber om at gjerne henger opp veggen i disse leilighetene, slik at de som benytter
utleie- og firmaleilighetene får den informasjonen de behøver for å unngå at slikt skjer.

Fremtid
For i år har styret blitt enige om at vi skal begynne å oppgradere litt rundt byggene.

Så i år er hovedprosjektet å sette opp lignende sten rundt garasjeporten på bygg 3 som det allerede er gjort på bygg 2 og også beplante litt ved garasjeporten så det blir litt mer innbydende når vi kommer.

Vi vil kalle inn til en dugnad på vårparten for å få utført beplantingen samt sope og klippe rundt byggene, slik at det ser renere og penere ut.

Oppladbar kantklipper og noe hageutstyr er allerede innkjøpt til dette formålet og oppbevares i den utvendige boden ved bygg 3.

Alle i styret + vaktmester har nøkkel til den boden.

Styret vil også starte arbeidet med en vedlikeholdsplan for byggene våre.

Ny styreportal
Styret har tatt i bruk en ny digital styreportal, for styrearbeid samt fått opprettet ett elektronisk arkiv for lagring av dokumenter.

Styremail
Sameiets styremail er beito1@styremail.net

Arbeidsmiljø og likestilling.
Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet som tilfredsstillende, og det er ikke iverksatt spesielle tiltak vedrørende helse, miljø eller sikkerhet det siste året. Sameiet har ikke vært utsatt for arbeidsulykker og har ikke hatt ansatte i 2025. Sameiet ledes av et styre bestående av to kvinner og tre menn. Det er ikke truffet særlige tiltak med hensyn på likestilling.

I styret har siden ordinært årsmøte sittet:

Thor Edquist
Elin Killi
Tone Soltvedt
Trond Dalaker
Harald Løberg

Det har vært avholdt ordinært årsmøte og fem styremøter i perioden.

Som forretningsfører i perioden har fungert Langseth Services AS.

Som revisor har fungert PKF ReVisjon AS.

Ytre miljø.
Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Generelt.
Etter styrets oppfatning har driften i perioden fungert tilfredsstillende, og tilbakemeldinger fra sameierne har i hovedsak vært positive.

Hei,

Viser til bestilling av vurdering av vinduene på Beitotind.

Tilstand:

Vi ser ingen behov for utskiftning av disse tatt i betraktning slitasje, vedlikehold etc.

Noen av vinduene er mer eksponert enn andre i bebyggelsen, særlig de som er plassert på gavlveggene og nederste på langveggene og dermed ikke har takoverbygg, takutstikk etc. over som beskytter mot regn og sollys.

Disse vinduene kan man enten skifte, eventuelt freshe opp med bytting av kantlister etc.

Vinduene under tak sees å ha en fin tilstand, som vi vurderer til at er helt unødvendig å påkoste annet enn normalt vedlikehold.

Energi:

Hva gjelder isoleringsevnen og U-verdien på vinduene så antas det at vinduene har en U-verdi på ca. 2,0 W/m2K.

Dagens 3-lags vinduer har en U-verdi på ca. 0,8 W/m2K, som igjen gir en betydelig bedre isolasjonsevne.

Om man veier kost/nytte ved utskiftning av vinduene sett i et ren energiperspektiv, er vi veldig usikre på om investeringen per tidspunkt lønner seg.

Det vil uten tvil gi et bedre energiregnskap for bebyggelsen, men an ser også at kostnaden for innkjøp, utskiftning og belistning er relativt høy.

På en annen side vil ikke kostnadene bli lavere med årene, så om man tenker i et langsiktig perspektiv kan det kanskje være lønnsomt å ta investeringen nå.

Om man i tillegg velger vinduer med aluminiumsbekledning vil man oppnå en fordel vedlikeholdsmessig og videre ved å velge 3-lags glass få en bedre isolasjonsverdi for vinduet.

Gjenbruk:

De eksisterende vinduene kan man eventuelt fint selge på bruktmarkedet da de har en bra tilstand og vil være attraktive etter vårt skjønn.

Konklusjon:

Tatt i betraktning vedlikehold av vinduer/reparasjon av de vinduer med slitasje sees det ikke nødvendig med utskiftning av vinduene.

Her kan man vente i ytterligere noen år før man tar grep og skifter ut disse.

Vurdering av vinduene sett i et energiperspektiv, vil det være besparelser mht. varmetap, ved å skifte ut disse til vinduer med bedre U-verdi.

Det er ukjent hvor mye dette vil dreie seg om i kroner og øre.

Dog om kostnaden blir høy, vil denne ikke bli lavere med årene som kommer.

Om man velger nye vinduer med aluminiumsbekledning vil dette i tillegg føre til mindre vedlikehold i fremtiden.

Med vennlig hilsen/best regards

Per Øyvind Sælid

LYKKEN BYGGCONSULT AS/

TAKSTKONTORET VALDRES AS

A: Bygdinvegen 3765, 2953 Beitostølen
A: Jernbanevegen 17A, 2900 Fagernes

M: 416 09 441

E: per@lykkenconsult.no

W: www.valdrestakst.no

BankID Signing
Vidnes, Lisbet
2026-03-16
BankID Signing
Killi, Elin
2026-03-16

Sameiet Beito Apartments I

Protokoll for ordinært årsmøte 11.03.2026
22 av 45 mulige stemmegivere var representert.
18 deltok fysisk, 4 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Årsmøtet skal velge en til å lede møte, en person til å føre protokoll og to personer til å signere protokollen.

Sakliste og innkallingen skal godkjennes. Bare saker som er oppført på saklisten kan behandles av årsmøtet. Kravet i vedtektene er at innkallingen skal være sendt ut minimum 8 dager før møtet, og maksimum 20 dager før møtet. I tillegg skal seksjonseierne varsles om dato for møtet, med frist for innsending av saker til årsmøtet, i god tid. Slikt varsel ble sendt alle seksjoner 21.01.2026.

Vedtak: Forretningsfører Lisbet Vidnes velges som møteleder. Elin Killi signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret.

Inntekter: kr. 1 681 490,- (mot budsjett kr. 1 678 000,-)
Utgifter: kr. 1 274 065,- (mot budsjett kr. 1 340 000,-)

Resultat: kr. 408 631 (mot budsjett kr. 344 00,-)
Disponible midler pr 31.12: kr. 613 213,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Styret har gjennomgått faste kostnader og har fokus på å bygge egenkapital/buffer til fremtidig vedlikehold.

Vedtak: Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret.

Vedtak: Styrets årsrapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av Elin Killi.

Det er årsmøtet som fastsetter styrehonorar. Det gjelder for året fra forrige årsmøte frem til dette.

Vedtak: Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 30.000,- samlet til hele styret.
Ble vedtatt med 19 stemmer.
Mot - 3 stemmer
Totalt antall stemmer: 22

Sak 5: Innhente pristilbud på bytte av vinduer.

Fremleggelse av gjennomgang av mulig varmetap fra vinduer, utført av Tone Soltvedt.

Vedtak: Sak tas til orientering, ble enstemmig vedtatt.

Sak 6: Endring av husordensreglene.

Lagt frem av styret.

Punkt 6 i Husreglene av 16.06.21 fjernes og erstattes med :
* Avfall skal leveres ved kildesorteringsanlegget ved skibrua 3-400 meter på nedsiden av Beitotind eller ved det kommunale avfallsmottaket ca. 1 km syd for Beitostølen.
Det er ikke lov til å oppbevare avfall utenfor leiligheten.

Leiligheter i 1. etg. skal holde sin terrasse ryddig og får ikke oppbevare ting utenfor denne.

Punkt 2.1 endres.
Siste setning:
* Parkering primært på egen oppmerket plass i garasjekjeller.

Punkt 9
* Hus 1-2 og hus 3 har hver sin plass for gjesteparkering som begge har plass til 6 biler. Når disse benyttes skal det ligge p-bevis i bilens frontrute.

Vedtak: Styrets forslag til endring av husordensreglene som beskrevet over vedtas. I tillegg legges inn: Hus 4 har plass til 4 biler. Under punkt 9.

Sak 7: Endring av husordensregler -Elbilader

Lagt frem av Christoffer bakke.

Endring av husordensregler
Dagens tekst:
«§ 2.2 I garasjekjeller må biler bare parkeres på egen, oppmerket og nummerert P-plass. All lagring skal foregå i egen, oppmerket og nummerert bod. Hensetting av sykler kan dog skje mot betong- bakvegg på egen oppmerket og nummerert P-plass, men slik at bilparkering ikke skjer utenom oppmerket plass. Dobbeltparkering er ikke tillatt. Lading av el-bil er ikke tillatt.»

Forslag om at siste setning endres til:
«Lading av el-bil er kun tillatt ved bruk av godkjente oppførte elbil ladere.»

Vedtak: Siste setning endres til "Lading av el-bil er kun tillatt ved bruk av godkjente oppførte elbil ladere."

Sak 8: Endring av husordensreglene -Kildesortering

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Dagens tekst:
6. Renovasjonsordning er etablert ved felles container som er plassert langs kjørevei til husene. Sameierne eller deres leietagere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende regler for det interkommunale renovasjons-selskap (VKR). Alt vanlig søppel/avfall skal kastes i containeren og ikke plasseres på yttersiden. Avfall med større dimensjon enn det som kan kastes i containeren, eller spesialavfall er sameierne/leietagerne selv sitt ansvarlig for å levere på Miljøstasjonen på Beitostølen (på høyre side av RV 51, ca. 1,5 km mot Fagernes).

Forslag om at første setning endres til:

«Det er innført kildesortering ved felles containere nede ved skibroa.»

Vedtak: Christoffer Bakke trekker saken.

Sak 9: Endring av husordensreglene

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Dagens tekst:
2.1 Kjørevei frem til husenes inngangspartier skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes til parkering. Nødvendig kjøring for inn- og utlasting tillates dersom maksimal oppholdstid ikke overstiger 5 min. Parkering må bare foregå på egen oppmerket plass i garasjekjeller, eller på hotellets indre gårdsplass for eventuelle ekstra kjøretøy.

Dagens tekst:
2.1 Kjørevei frem til husenes inngangspartier skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes til parkering. Nødvendig kjøring for inn- og utlasting tillates dersom maksimal oppholdstid ikke overstiger 5 min. Parkering må bare foregå på egen oppmerket plass i garasjekjeller, eller på hotellets indre gårdsplass for eventuelle ekstra kjøretøy.
Forslag om at «5 min» endres til «15 min forutsatt at andre biler kan kjøre forbi» og at teksten nedenfor legges til:
«Sameiet har 5-6 plasser utenfor Bygdinvegen 3816 og 5 plasser utenfor Bygdingvegen 3814. Disse plassene kan benyttes av sameiere forutsatt gyldig utfylt parkeringslapp lagt synlig frontruta.»

Vedtak: Legges inn: "5 min forutsatt at andre biler kan kjøre forbi."

Sak 10: Søppel og hundeposer

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Dagens tekst:
§5: Det gis anledning til å medbringe hund eller katt ved bruk av leilighetene, dersom det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere eller deres leietagere. Hunder skal ikke slippes fritt på sameiets eiendom og skal ikke settes i bånd på sameiets felles-areal. Hundemøkk skal plukkes opp.»

Nye avfallsløsningen skaper antakeligvis utfordringer med å få kastet mindre søppel, hundeposer mv. fortløpende. Er det mulig å få satt opp mindre søppelkasser e.l. for smårask for å hindre forsøpling på uteområdene? Kan søppeltømmingen av mindre søppelkasser gjøres av vaktmester e.l. som et felles prosjekt i sentrum?

Vedtak Styret tar innspillene med seg inn i det videre styrearbeidet.

Sak 11: Vedtektsendring vedr. seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Lagt frem av styret.

Foreslår å legge til følgende i vedtektene:

"§ 10 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier plikter å holde egen terrasse fri for snø og is, samt sørge for at sluk og avrenning ikke tettes. Dersom manglende vedlikehold fører til skade på egen eller andres seksjon, fellesarealer eller byggets konstruksjon, er seksjonseier ansvarlig for kostnader som følge av dette.

Vedlikehold og eventuell maling av egen terrasse er seksjonseiers ansvar og bekostes av den enkelte seksjonseier."

Vedtak: "§ 10 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier plikter å holde egen balkong fri for snø og is med jevne mellomrom, samt sørge for at sluk og avrenning ikke tettes. Dersom manglende vedlikehold fører til skade på egen eller andres seksjon, fellesarealer eller byggets konstruksjon, er seksjonseier ansvarlig for kostnader som følge av dette.

Vedlikehold og eventuell beising av eget balkonggulv er seksjonseiers ansvar og bekostes av den enkelte seksjonseier." Ble enstemmig vedtatt.

Sak 12: Endring av vedtekter. - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Forslag til ny tekst § 4-1:
4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring, slik beskrevet over vedtas.

Styret fremmer ett forslag til seksjonseiers vedlikeholdsplikt, som legges inn i husordensreglene.

Vedtak: Forslag til vedtak falt, enstemmig.

Sak 13: Kommunikasjonskanal

Lagt frem av Christoffer Bakke.

Kommunikasjonskanal
Er det mulig å etablere en løsning hvor det er mulig for sameiere å kommunisere? Det er også ønskelig at relevant informasjon er lett tilgjengelig. Relevant kan være:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Parkeringsbevis
- Forsikringsbetingelser
- Polisenummer
- Regler for brannalarm og hvordan nullstille denne
- Oversikt over eiere/ naboer og kontaktinfo

Vedtak: Styret tar innspillene med seg i det videre styrearbeidet. Enstemmig vedtatt.

Sak 14: Løse hunder og hundemøkk. - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Jan Einar Johnsen.

Innmeldt sak av Jan Einar Johnsen: Det er et økende problem at hundeeiere slipper hunder løs og ikke tar opp hundemøkk etter hundene sine.

Det at hunder løper løs er til stor sjenanse for mange av de øvrige beboerne, og i mange tilfeller blir barn redde og føler et stort ubehag med dette.

Vårt forslag er at det kommer en bestemmelse som sier at hunder til enhver tid skal holdes i bånd på sameiets område, og at hundeeiere forplikter seg til å ta opp hundemøkk etter hundene sine.

Vedtak: Det står bra nok beskrevet under pkt. 5 i husordensreglene.

Sak 15: Legge inn valg av varamedlemmer i vedtektene

Lagt frem av styret.

Nytt avsnitt i § 9:

Styret skal bestå av 3–5 medlemmer samt 1 varamedlem. Varamedlemmet trer inn ved styremedlems fravær eller når styret ellers finner det nødvendig.

Legges inn etter første avsnitt i § 9.

Vedtak: Styrets forslag til vedtektsendring slik beskrevet over, vedtas.

Sak 16: Personvalg

Følgende personer ble valgt:

Styremedlem (2 år)
Christoffer Bakke
Trond Dalaker

Varamedlem (1 år)
Frode Waaler

Nytt styre består av:
Thor Edquist- Styreleder, 2025-2027
Tone Soltvedt- Styremedlem, 2025-2027
Elin Killi- Styremedlem, 2025-2027
Christoffer Bakke- Styremedlem, 2026-2028
Trond Dalaker- Styremedlem, 2026-2028
Frode Waaler- Varamedlem, 2026-2027

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BEITO APARTMENTS I

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 07.04.01
Endret i ordinært sameiermøte 23.04.03, ordinært årsmøte 20.03.19 og ordinært årsmøte 11.03.26

§ 1

Sameiet Beito Apartments I har til formål å drive eiendommen:

Gnr. 3, bnr. 698
(utskilt parsell av gnr. 3, bnr. 121)
i Øystre Slidre kommune,

og sikre sameiernes felles interesser.

§ 2

Sameiets virksomhet og forhold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 3

Eiendommen er ved etableringen oppdelt i 45 seksjoner (bruksenheter) og reguleringsmessig godkjent for hotell- og turistformål, det vil si godkjent for utleie.

Eierinteressen i den respektive seksjon kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

§ 4

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiets årsmøte skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, bruk av seksjonene og fellesarealene.

§ 5

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 6

Utgiftene til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, så som forsikringspremie, forretningsførsel og utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Styret utarbeider hvert år et budsjett over antatte fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn å konto forskuddsbeløp.

§ 7

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Samtlige seksjonseiere er medlemmer av sameiet.

I årsmøter har seksjonseiere stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger - med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall - treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Det ordinære årsmøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle og godkjenne budsjett
4. foreta valg av styre og revisor
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen

§ 8

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer samt 1 varamedlem. Varamedlemmet trer inn ved styremedlems fravær eller når styret ellers finner det nødvending.

Ett av styremedlemmene skal være leder. Styret velges av årsmøtet blant sameierne eller deres representanter. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, hvis ikke annen tjenestetid er bestemt. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall – dog kreves minst to stemmer for vedtaket.

§ 9

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret tilsetter forretningsfører og driftsansvarlig/vaktmester, og avtaler vilkår for disse, herunder hvilke stillingsfullmakter disse skal ha. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor.

I fellesanliggende forpliktes sameiet ved underskrift av styrets leder og ett av de andre styremedlemmer i fellesskap.

§ 10

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseier plikter å holde egen balkong fri for snø og is med jevne mellomrom, samt sørge for at sluk og avrenning ikke tettes. Dersom manglende vedlikehold fører til skade på egen eller andres seksjon, fellesarealer eller byggets konstruksjon, er seksjonseier ansvarlig for kostnader som følge av dette.

Vedlikehold og eventuell beising av eget balkonggulv er seksjonseiers ansvar og bekostes av den enkelte seksjonseier.

SAMEIET BEITO APARTMENTS 1

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 07.04.01

Endret i ordinært sameiermøte 23.04.03, 29.03.17, 16.06.21 og 11.03.26

1.

Hver seksjon har eksklusiv rett til å disponere sin seksjon til eget bruk eller utleie. I seksjonen inngår den veranda eller uteplass, garasjeplass og bod slik det leveres ved overdragelsen.

2.

Alt øvrig areal som faller innenfor Sameiets bruksnummer 698 er å anse som fellesarealer. Disse arealer kan bare benyttes på en måte som ikke er til skade eller ulempe for andre sameiere eller deres leietagere. Privatisering av fellesarealer til plattinger, lagring av private eiendeler m.v., skal ikke forekomme uten godkjennelse fra sameiet. Private festarrangement på fellesarealer, oppskyting av fyrverkeri o.l. fra fellesarealer eller balkonger er ikke tillatt. Bruk av kullgrill og bålpanne på balkonger er ikke tillatt.

Til de enkelte deler av fellesarealet knyttes følgende bestemmelser:

2.1 Kjørevei frem til husenes inngangspartier skal holdes ryddige til enhver tid, og ikke benyttes til parkering. Nødvendig kjøring for inn- og utlasting tillates dersom maksimal oppholdstid ikke overstiger 5 min forutsatt at andre biler kan kjøre forbi. Parkering primært på oppmerket plass i garasjekjeller.

2.2 I garasjekjeller må biler bare parkeres på egen, oppmerket og nummerert P-plass. All lagring skal foregå i egen, oppmerket og nummerert bod. Hensetting av sykler kan dog skje mot betong-bakvegg på egen oppmerket og nummerert P-plass, men slik at bil-parkering ikke skjer utenom oppmerket plass. Dobbeltparkering er ikke tillatt. Lading av el-bil er kun tillatt ved bruk av godkjente oppførte elbil ladere.

2.3 Felles trapperom og inngangsparti fungerer som rømningsvei ved eventuell brann eller evakuering, og må derfor holdes fri for lagring av f.eks sykler, barnevogner etc. Ski tillates lagret oppreist mot egne veggflater slik at de ikke stenger for fri ferdsel i trapperom eller til andre seksjoner.

3.

Alle seksjoner har tilknytning til fibernett/kabelanlegg. Oppsetting av egne antenner eller parabolanlegg er derfor ikke tillatt.

4.

Oppsetting av utvendige markiser eller persienner kan først skje med sameiets godkjennelse med sikte på felles utseende. Søknad skal sendes styret. Det er tidligere vedtatt retningslinjer for levegger på balkonger/terrasser. Disse følger som vedlegg til husordensreglene.

5.

Det gis anledning til å medbringe hund eller katt ved bruk av leilighetene, dersom det ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere eller deres leietagere. Hunder skal ikke slippes fritt på sameiets eiendom og skal ikke settes i bånd på sameiets felles-areal. Hundemøkk skal plukkes opp.

6.

Avfall skal leveres ved kildesorteringsanlegget ved skibrua 3-400 meter på nedsiden av Beitotind eller ved det kommunale avfallsmottaket ca. 1 km syd for Beitostølen. Det er ikke lov til å oppbevare avfall utenfor leiligheten. Leiligheter i 1. etg. skal holde sin terrasse ryddig og får ikke oppbevare ting utenfor denne.

7.

Det forutsettes at sameierne/brukerne av leiligheter utviser alminnelig respekt for ro og orden. Det skal være alminnelig ro i byggene senest kl. 24.00.

8.

Det er etablert automatisk brannvarslingsanlegg som går direkte til brannvakten i Øystre Slidre kommune. Den som utløser falsk brannalarm, må betale utrykningskostnadene til Brannvesenet. Kostnaden vil bli belastet seksjonseier. Sameiere og brukere av leilighetene plikter å sette seg inn i driftsinstruksen for brannalarmanlegget.

9.

Hus 1-2 og hus 3 har hver sin plass for gjesteparkering som begge har plass til 6 biler. Hus 4 har plass til 4 biler. Når disse benyttes skal det ligge p-bevis i bilens frontrute.

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:
Bygdinvegen 3816 I, 2953 Beitostølen
Gnr. 3, Bnr. 698, Snr. 24, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
159260453

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Anders Lysholm

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

E-post: anders.lysholm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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