PRIVATMEGLEREN
VALDRES

LIAVEGEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 23.02.2026

Grunnbokutskrift à jour pr.: 02.02.2026

Kopi av selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest, tegninger og vedtak

Gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

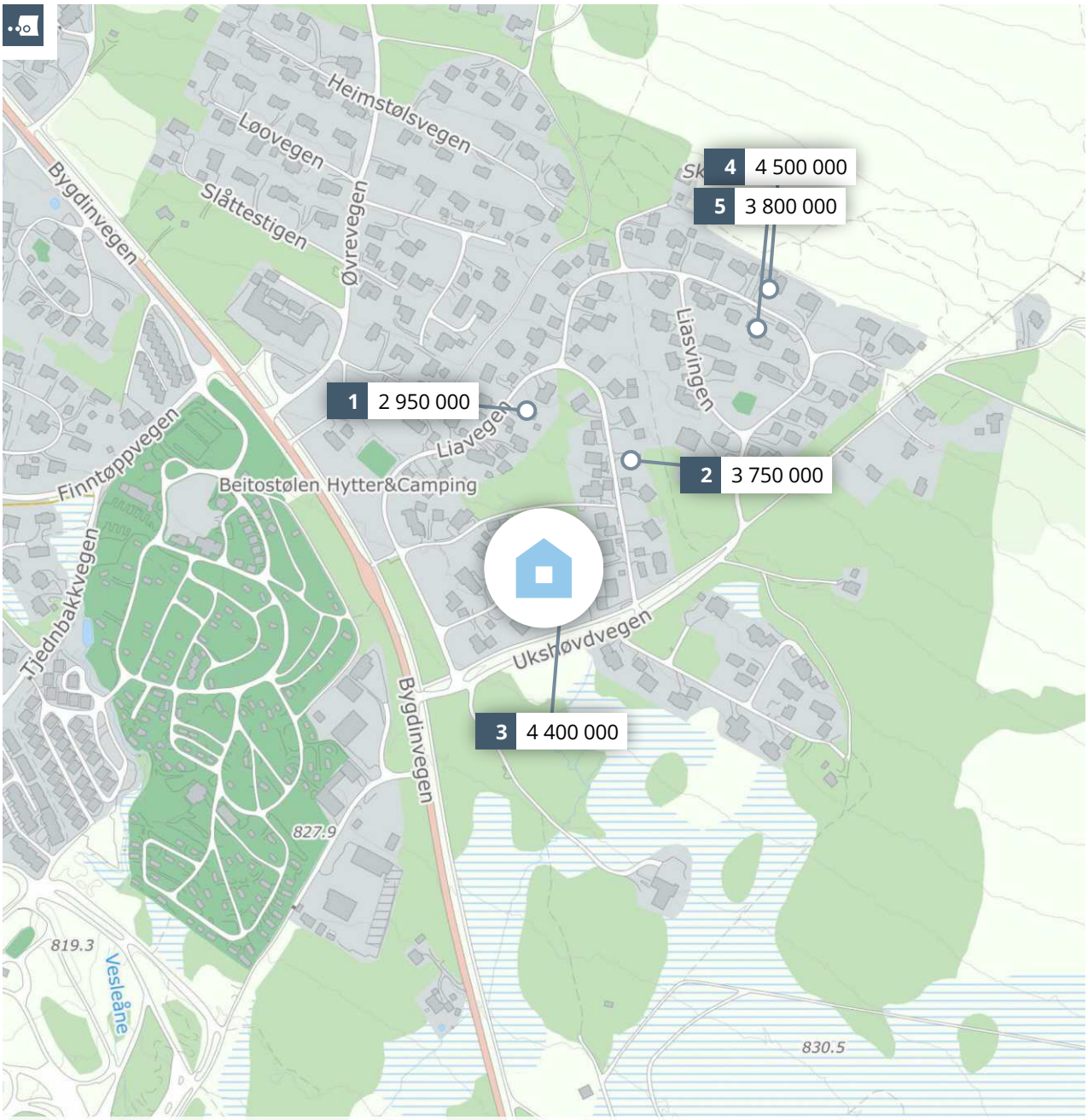
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyst servitutt

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

LIAVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 16.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Liavegen 7, 2953 BEITOSTØLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 4 BNR 35 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	14 533
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	289 m²	44 m²	- m²	63 m²	333 m²	24 m²

Tomt	1 573 m²
Byggeår	1983

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liavegen 29				08.03.2022	2 600 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**31 720**
	93 m²	1985	1 176 m²	3 sov						
2	Liavegen 50				06.03.2025	3 590 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**20 053**
	187 m²	1987	1 206 m²	4 sov						
3	Liavegen 5				08.08.2025	4 750 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**13 095**
	336 m²	1981	1 646 m²	5 sov						
4	Øvre Stølslie 17				04.05.2022	3 800 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**27 439**
	164 m²	2002	1 207 m²	3 sov						
5	Øvre Stølslie 10				22.12.2021	3 850 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**26 207**
	145 m²	2001	1 133 m²	6 sov						

Liavegen 7 ligger lunt til i Stølslie boligfelt på Beitostølen.
Tilbaketrukket fra sentrum og nærhet til naturen. Kort vei til bussholdeplass og gangveg.
Fin tomt med god boltreplass.

Boligen er innholdsrik og går over 3 plan hvor det i underetasjen er etablert egen hybel.
Planløsningen er praktisk og funksjonell. På hovedplanet har man alle rom trengs i hverdagen uten at man må gå i trapper. Store rom med soner som flyter godt i hverandre.
Veranda hvor morgenkaffen kan nytes på sørsiden, lunsjen på langsiden og middagen på vestsiden. Enkel adkomst til plen.

2. etasje byr på 2 soverom, stort oppholdsrom/kontor, bad og bod.
Kjeller har mange rom med god lagringsplass.
Intern og ekstern adkomst til hybel.

Boligen holder for det meste standard fra byggeår, men det er utført noe oppgraderinger som nytt kjøkken i 2002 og nytt bad på hybel i 2016. Det må medregnes renovering av øvrig bad.

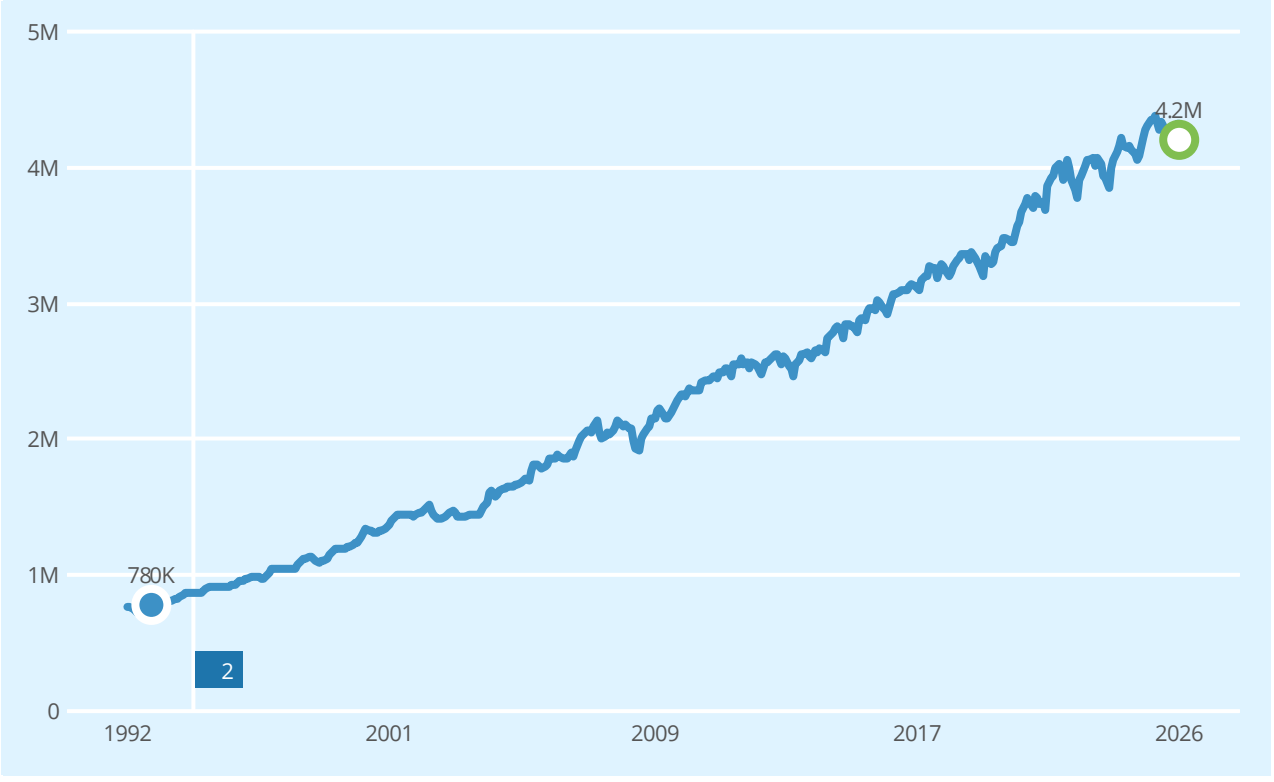
Dobbel garasje og vedbod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

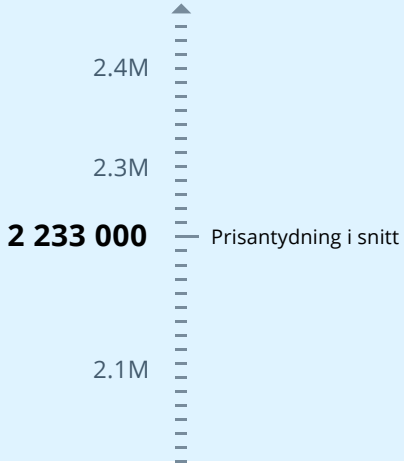
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.07.1993		28.07.1993	-	780 000	-	780 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeks følger ikke nødvendigvis markedsutviklingen.

Eneboliger til salgs i ØYSTRE SLIDRE kommune nå

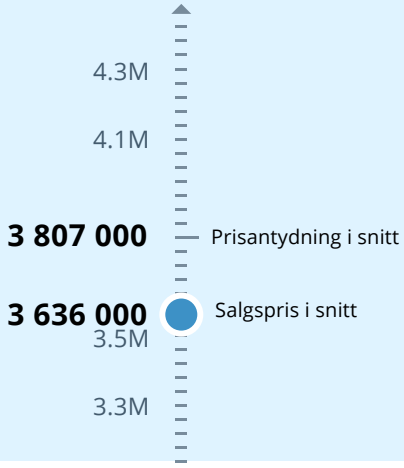
3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
182
dager

Eneboliger solgt i ØYSTRE SLIDRE kommune siste 9 mnd

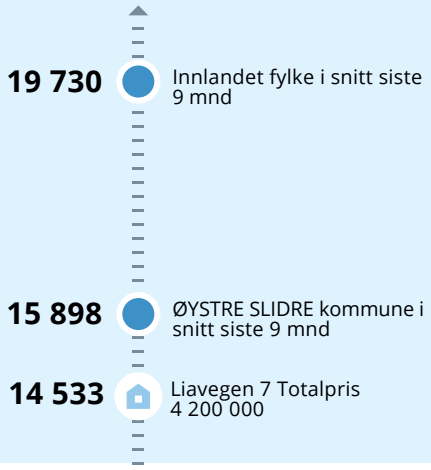
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
72
dager

for 4.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Liavegen 7 , 2953 BEITOSTØLEN
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 4, bnr. 35

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20062-2023 **Referansenummer:** RP7993

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

TAKSTKONTORET
valdres

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

post@valdrestakst.no

911 81 534

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

Taksert eiendom består av selveiet tomt beliggende i etablert boligfelt, bebygd med enebolig over tre plan - kjeller, 1 og 2.etg samt frittliggende dobbelgarasje med vedbod.
Bolig med utleiemulighet/hybelleilighet i kjellerplanet.

- Tomt:
Tomten måler 1573 kvm fremstår som veletablert med gruset adkomstvei og parkeringsarealer samt grøntarealer med plener og bed forøvrig.
Tomten er inngjerdet.
Snødekt tomteareal på befaringsdagen - ovenstående ihht eiers opplysninger.

- Bolig:
Boligen er bygd i 1983 - oppført som en bolig med store gavlfasader og større takarealer. Forøvrig i stedlig bygde, tradisjonelle bindingsverkskonstruksjon med støpte fundamenter og støpt/murt kjeller/sokkelplan ført ned i terreng med egen utleieleilighet/hybelleilighet i tillegg til kjellerrom tilhørende hovedenheten.
Utvendige fasader med stående tømmermannspanel. En og to-fags vinduer samt saltak tekket med betongtakstein.

Innvendige overflater fra byggeår og senere renoveringer med dels fliser, heltre furugulv samt heltre eikegulv i oppholdsrommene.
Malte overflater/plater og trepanel på vegger - malte plater samt trepanel i himlinger.
Kjellerplanet med støpte gulv/råbetong samt støpte/murte kjellervegger med pussede overflater - trepaneler i himlinger.
Hybellelighet med oppforet gulv og malte sponplater, trepanel til vegger og i himlinger.

Bygget har 3 stk våtrom, hvorav 2 bad i hovedenheten og ett bad i hybelleiligheten.
Våtrommene (begge bad) i hovedenheten er forbi lengste teoretiske levetid og vil bli gitt TG3.
Bad i hybelleilighet fra 2016 med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater.

Kjøkken i 1.etg fra 2002 med heltre tilpasset innredninger - innbygningsprodukter.
Dels noe propan/gassfyrte enheter (Koketopp med 2 bluss i tillegg til ordinær koketopp).
Fliser på gulvet med underliggende varmematter.

Ihht stedlige måltagninger, ses huset å måle 289 kvm innvendig bruksareal, fordelt på alle plan.
Åpent inngangsparti etter øvre gavlside samt overbygde, dels noe åpne terrassearealer etter nedre gavlside av bygget.

- Garasje:
Frittstående garasje, oppført i samme fasademessige stil som boligen med stående kledning, steintekket saltak mm.
Fundamentert på støpt plate til mark.
Bygget er forøvrig oppført i tradisjonelle, uisolerte bindingsverkskonstruksjon.
Ett rom for biloppstilling/2 stk garasjeplasser samt uttrekt vedbod etter ene langsiden.
Leddporter til garasje.
Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.

STANDARD:

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

For øvrig vises det til rapportens enkelte poster og tilhørende beskrivelser og merknader.
Takstingeniøren har ikke mottatt opplysninger om angrep av sopp eller skadedyr, lekkasjer, eller andre fukt- og råteskader utover det som eventuelt fremgår av rapporten.
Det er heller ikke opplyst til takstingeniøren at det foreligger offentlige påbud eller pålegg knyttet til den bygningsmessige eller tekniske delen av eiendommen.
Alle bygningsdeler er underlagt vedvarende aldring, og forventet levetid er angitt under kapittelet levetidsbetraktninger.
Den faktiske levetiden vil variere og kan i praksis være både lengre eller kortere enn oppgitt normtall, avhengig av bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger.
Bygningen(e) er oppført etter den byggeskikk og de byggtekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og det må påregnes at enkelte forhold kan avvike fra dagens byggtekniske forskrifter (TEK).
Det er normalt at det kan registreres enkelte tegn til slitasje, deformasjoner eller alderstypiske endringer uten at dette har vesentlig teknisk betydning.
Dagens forskriftskrav til energi, konstruksjonssikkerhet og fuktsikring er generelt strengere enn de som gjaldt ved byggets oppføring, og bygningen tilfredsstiller derfor ikke nyere krav på disse områdene.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	333 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	289 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

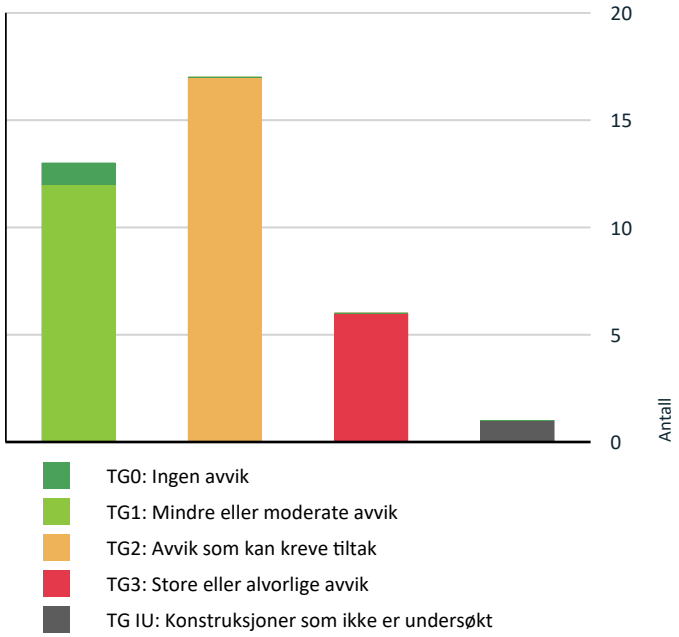
Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver.

Garasje

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

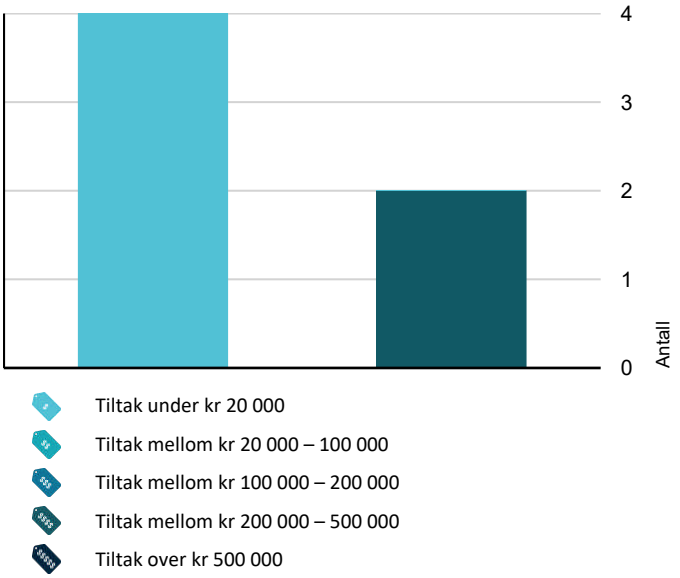
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Kjeller - hybelleilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Kjeller - hybelleilighet > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår: 1983 Kilde: EDR - Eiendomsregisteret. Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse. Bygget ses igangsatt bygd ihht godkjennelse 15.07.1983 = 1983 settes som byggeår jfr. forskriftskrav.

Anvendelse
Rom for varig opphold - helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med betongtakstein ihht eier.
- Kommentar:
Taket var snødekt på befaringsdagen, og kan ikke vurderes pga av dette,

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det opplyses fra eier om at tekkingen er fra byggeår, og dermed 43 år.
Ihht alder er tekkingen over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Dette gjelder da også undertaket - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres under befaringen.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til lekkasjer eller andre bygningsskader, spesielt siden taktekkingen og undertaket har overskredet halvparten av forventet brukstid.



Snødekt taktekke på befaringsdagen. Se kommentar og satt tilstandsgrad ihht alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag, nedløpsrør.
Nedløpsrør som veggklamret og ført ned til murliv med vannutkast til terreng samt dels ført videre ned i nedgravde drensrør.
- Kommentar:
Det opplyses om at det er montert nye stigetrinn for adkomst til pipe for feier i 2025

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad gitt ihht alder.
Noe varierende løsning i forbindelse med

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være vanninntrenging og skader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.



Nedløpsrør fra takrenne er ført videre ned i nedgravde drensrør opplyst ført vekk fra vegglivet ihht eier.



Nedre del av stigetrinn så vidt synlige under snøen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt bindingsverk, med isolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader har stående tømmermannspanel.
Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen.

Tilstandsrapport

Bindingsverksveggen er trolig oppbygd med utvendig vindtettingspapp eller -plater mot bindingsverket, mineralullisolasjon, dampsperre og innvendige overflater.
Det er ikke foretatt kontroll av eventuelt loddavvik på ytter- og innervegger.

Fasaden er visuelt inspisert fra bakkenivå der dette var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er opplyst at det for omtrent 10 år siden var mus i konstruksjonen/inne i huset. I den forbindelse ble det montert musebørster i luftesjiktet mellom ytterkledningen og vegglivet. Det har ikke vært registrert mus etter at musebørstene ble montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av musebørstene for å sikre at de fortsatt er intakte og fungerer etter hensikten, for å unngå risiko for at mus på nytt kan trenge inn i konstruksjonen.



Musebørster ligger synolige og klemt mellom terrassebordene og kledningen ute på terrasse i 1.etg.



Musebørste ses klemt opp i luftespalten mellom kledning og vegg på øvrige steder på huset (Stikkprøver - har ikke inspisert alle setder).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon bygd på stedet av håndverker som en sperrekonstruksjon med bærende limtredragere og knevegger.
Skråhimlinger i 2.etg med bla synlige dragersystem.
Dragere ses også ført ut gjennom vegg som bæring for utkragede takkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er oppført i henhold til vanlig metodevalg for byggeåret, med sperrekonstruksjon og bærende dragere gjennomgående i hele bygget.
Konstruksjonen er luftet, med luftespalte og synlige sperrer i raft.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en nærmere vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Ved mildvær rett over nyttår 2023 kom det inn vatn/fukt i overgang vegg/tak på soverom mot nord i 2. etasje på huset. Det var fukt i nedre del skråtak, men ikke i etasjeskille.
Fuktskade påvist i del av takkonstruksjonen - Skaden ble reparert i regi av forsikringsselskapet.
Ingen tegn på fuktskade i trekonstruksjon. Isolasjon utskiftet. Rommet forbedret med nye himlingspaneler, og Dalafloda eik golv.
Årsaken til skaden var en utetthet ved skorsteinsinndekking. Dette er imøtekommet ved å montere nytt pipebeslag/heltekking av pipen over tak med lukkbar pipetopp for feier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skader eller avvik, da takkonstruksjonen er gjenbygget og skjulte feil ikke kan utelukkes uten inngrep.
Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte feil eller mangler kan forbli uoppdaget, noe som på sikt kan føre til skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår, hvor det er etablert sperrekonstruksjon med bærende limtyredragere og knevegger gjennomgående i hele bygget.
Luftet konstruksjon med luftespalte og synlige sperrer i raft.
Fluenetting ses montert med klemt overgang til kledningen.



Snødekt tak på befaringsdagen.
Bildet viser heltekket pipe over tak.
Opplyst montert i 2023 etter at det ble opvist vanninntregninger pga utett pipebeslag.

TG 2 Vinduer

3-lags energivinduer med trerammer og smårutet inndeling i ytre ramme/sprosseramme i 1.etg.
Dels åpningsvinduer med haspelåsninger og sidehengslinger, dels fastkarmsvinduer.
Luftespalte i overkarm.
2-lags i kjellerplanet med haspelåsinger og hengslet i toppramme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har vinduer en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vinduene til nyere produkter som tilfredsstiller dagens energikrav, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Manglende utskifting kan medføre økt varmetap, dårligere inneklima og høyere energikostnader.

Tilstandsrapport



Vinduer i hybelleiligheten.
Utadslående - topphengslede.



Sprosserammer.



3-lags vinduer fra byggeår. 3-punkts låsemekanisme.



Påvist fuktmerker på vinduskarm og utforing på vindu i kjellerplanet (rom benevnt som 'Griths rum').

TG 2 Dører

Helisolerte ytterdører med vindusfelter og profilerte, utv. overflater på dørbladet, heltre karmer.
Vrider samt sylinderlåser med knappelåsing innv.
Terrassedør med 2-lags energiglass i brystningshøyde, ett-greps vrider med 3 låsepunkter.
Ytterdør vindfang til åpent inngangsparti.
Terrassedøren fra stue til terrasse i begge plan samt grovkjøkken og ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ifølge NBI 700.320 har dører en normal levetid før utskifting på 20 til 60 år - TG2 settes ihht alder og stand jfr. mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses som nødvendige, men det anbefales å vurdere utskifting til nye dører som tilfredsstiller gjeldende energikrav.
Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være økt varmetap og høyere energiforbruk, samt risiko for redusert funksjon og levetid på eksisterende dører.

Tilstandsrapport



En-fløyet terrassedør fra oppholdsrom i 2.etg ut til overbygd veranda.



Hovedadkomstdør med sidefelt i fastkarm.
Utadslående.



Dør fra vaskerom/grovkjøkken som fast/ikke i bruk jfr. innenforliggende benkeinnredning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet 63 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 3 kvm åpent areal ved inngangsparti.
- 8 kvm overbygd verandaareal i 2.etg.
- 52 kvm dels overbygde, dels åpne terrassearealer ut for stue i 1.etg.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 63 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes/ses bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.
Spaltegulv samt rekkverk med panel som rekkverksbord - kraftig stolpeverk samt håndrekke i malt utførelse.

Det opplyses om at det er foretatt utbedringstiltak med bla å forsterke konstruksjonene med flere fundamentpunkter mm.
Se egen beskrivelse fra eier vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I egenerklæringen er det opplyst om nedbøyninger/svikt i terrassegulvet på delen utenfor langvegg i stue, som følge av snøpress (TG3).
Det er også opplyst at det er utført tiltak mot synk/svikt i fundamentene på øvrige deler av terrasse- og verandautbyggene.

Se bilder for ytterligere dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av terrassegulvet og fundamentene for å avdekke om det er behov for ytterligere utbedringer, for å unngå økt risiko for ytterligere nedbøyning, svikt eller skader på konstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til redusert bæreevne, økt fare for personskade og forkortet levetid på terrassen.

Tilstandsrapport



Bærende stolpeverk/punktfundamenteringf.



Nedbøyninger ses i dragere - svikt i fundament.



Del av terrasse som opplyses med nedbøyninger pga snøpress - se egenerklæringen.

TG 1 Utvendige trapper

Utv. trapp fra/til terreng/terrasse.
Merk at trappen er bygd opp i samme konstruksjonsmessige metodevalg som øvrige deler.
Merk at høyde på rekkverk ikke samsvarer med dagens minstekrav.



Trapp til/fra terreng/terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater består av materialer fra byggeåret og senere renoveringer, med:
- Gulv:
Dels fliser, furugulv/parkett på soverom samt heltre eikegulv i oppholdsrommene.
- Vegger:
Malte overflater/plater og trepanel på vegger.
- Himlinger:
Malte plater og trepanel i dels behandlet, dels ubehandlet utførelse.
- Kjellerplan:
Kjellerplanet har støpte gulv/råbetong samt støpte/murte kjellervegger med pussede overflater, og trepaneler i himlinger.

Tilstandsrapport

- Hybel:
Hybelleiligheten har oppforet gulv med malte sponplater, trepanel på vegger og i himlinger.

Se egenerklæring vedr. tiltak med bla å legge nye gulv i 1.etg samt ett rom i 2.etg (Dalafloda heltre eikegulv).
Se også opplysninger vedr. nytt gulv på kjøkken og tilliggende grovkjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Knirk i soveromsgulvet - 1.etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

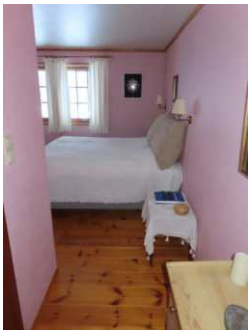
Fjerne gulv, etterskru sponplater, legge nytt gulv.



Del av innv. overflater.
Soverom i 2.etg med nye himlingspaneler (MDF-panel) samt nytt heltre eikegulv i forbindelse med reparasjon etter vanninntrengninger rundt pipen.



Del av innvendige overflater.
Stue 1.etg.



Del av innvendige overflater.
Hoevdsoverom i 1.etg.
NB: Merk at det er påvist og opplyst om knirk i gulvet pga innfestingen av sponplater til underliggende bjelker uten tilstrekkelig innfesting.
Gulvet ligger flytende og forårsaker knirk.



Del av innvendige overflater.
Del av stue/spisestue.
Dalafloda eikegulv.
Malte plater til vegger og ubehandlet trepanel til himlinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller
Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.
1 og 2.etg:
Etasjeskillet mellom kjellerr samt 1 og 2.etg er bygd opp som et bærende trebjelkelag, hvilende til innvendige delevegger.
- Kommentar:
Konstruksjonsmessig er dette kjente løsninger, og det beregnes at konstruksjoner er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger jfr. byggeårets minstekrav.

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

Tilstandsrapport

Det er foretatt målinger i stue i 1. etasje, hvor det er påvist inntil 20–25 mm høydeforskjell fra høyeste punkt i midtpartiet (ved peisen) til laveste punkt ved yttervegg i front av bygget (stue ved delevegg inn mot kjøkken).
I kjellerplanet, hvor det er støpt gulv, er det målt inntil 30 mm helningsavvik i gang/trappegang (høyeste til laveste punkt). Mindre helningsavvik er registrert på enkeltrom.
Merk at det er påvist helningsavvik også i loftsplanet (Her er det ikke anført definerte høydeavvik).
Gulvet i kjellerrommene og gang består av opprinnelige råbetonggulv som er malt. I hybelleiligheten er gulvet bygget opp med tilleggsisolasjon (ca. 25 mm) og sponplater med malt overflate.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes, men det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.
Skjevheter kan medføre redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg eller innredning.
Kostnadsestimatet settes til under 20 000,-, da det ikke anses som nødvendig å sette igang umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Pipe og ildsted

Dobbelløpet elementpipe med pussede overflater innvendig i bygget.
2 stk tilknyttede ildsteder - en peis med støpejernsinnsats med murt og pusset omramming i stue.
Større, frittstående vedovn i gang.
Pipe som helbeslått over tak.
- Kommentar:
Ett røkløp til peis og ett til vedovn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

• Det er påvist andre avvik:

1. Peis i stue med støpejernsinnsats og murt omramming samt sokkel murt ut i front av peisen. Det skal her være ubrennbar plate til gulvet.
2. Vedovn i gang med en tykkere klebersteinsplate som er tilpasset underliggende ovnstopp. Klebersteinsplaten er laget for å ivareta og holde på varmen/være ett ekstra varmemagasin.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

1. Det bør monteres ubrennbar plate på gulvet under og foran peisen i stuen for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brannspredning ved glør eller aske som faller ut.
2. Klebersteinsplaten som er lagt oppå eksisterende støpejernsplate kan føre til overoppheting av støpejernstoppen, noe som kan medføre sprekkdannelser og utettheter i ildstedet, med økt risiko for brann eller røyklekkasje. Det anbefales å vurdere en løsning som ivaretar både varmefordeling og sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Det er montert vedovn plassert i gang.
Eier har i ettertid fått lagt en plate i kleberstein oppå ovnens topplate, med hensikt å forlenge varmeavgivelsen fra ovnen.

Kommentar:
En slik modifikasjon kan medføre økt varmebelastning på ovnens opprinnelige topp i støpejern. Dette kan i enkelte tilfeller føre til overoppheting og sprekkdannelser i topplaten.
Det anbefales at det innhentes råd fra fagkyndig eller produsent for å påse at løsningen er forsvarlig og ikke påvirker ildstedets funksjon eller sikkerhet.



Peis med støpejernsinnsats i stue.
Merk at det ikke er etablert ubrennbar plate foran peisens sokkelfundamenter.



2 stk sotluker i kjellerplanet (dobbelpipe).



Pipe over tak som helbeslått i 2023 ihht eier.
Dette er utført som ett tiltak mot tidligere utettheter rundt pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkelplanet er ført opp i murte konstruksjoner med innforede og tilleggsisolerte vegger med overflater av trepanel i hybelleiligheten.
Øvrige deler av kjellerplanet er det synlige murkonstruksjoner, uten innforing/innforede konstruksjoner.
Oppforet tilfarergulv inne i hybelleiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er foretatt fuktsøk i innforet vegg inne i hybelleilighet (Eneste plassen hvor det er innforet og tilleggsisolert vegg) - ingen utslag som viser fuktverdier.
Det ble foretatt fuktsøk via bruk av søkepinner i oppfoeret tilfarergulv på smame sted inne i hybelleiligheten - mindre fuktutslag er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de registrerte fuktutslagene i tilfarergulvet.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke forholdet kan være økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skader på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Innvendige overflater kjeller.
Synlige murvegger i pusset og malt utførelse.
Dels noe trepanel på lettvegger.



Innvendige overflater kjeller.
Murvegg mellom kjellerrommene og hybelleilighet.



Innvendige overflater kjeller.
Murte vegger med pussede overflater.



Innvendige overflater kjeller.
Synlig lettklinker.

TG 2 Innvendige trapper

Trappene er etablert som del av innredningen i hall og gang, og er definert som interntrapper mellom etasjeplanene.

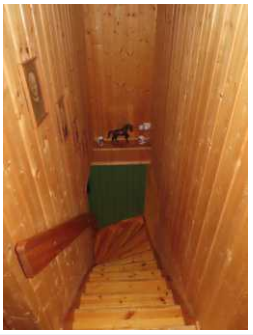
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler sikringsfunkjsoner vurdert opp mot byggeårets og dagens krav.
Det er ikke etablert rekkverk på trapp til kjeller samt manglende håndløper.
Manglende håndløper på trapp mellom 1 og 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndløper på trapp til kjeller, samt håndløper på trapp mellom 1. og 2. etasje, for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende sikringsfunksjoner kan føre til alvorlige personskader.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1983) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad med belegg til gulv lagt med hulkil/oppkant til vegg med baderomsplater til vegger.
Malte plater og synlige dragere i himling.
Sanitært utstyr med gulvmontert toalett og vegghengt porselensservant.
Dusjnisje med forheng og forhøyet terskelløsning.
Sluk kun i dusjen.
Naturlig ventilering med termisk avtrekk via veggventil og tilluft via spalte mellom dørblad og øvre dørkarm.

Rommet er fra byggeår og dermed ihht alder forbi lengste teoretiske levetid, definert som TG3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt - definert som TG3.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Teknisk gjennomgang viste flere avvikende forhold ved at:
1. Det er etablert etablert forhøyet sokkel/terskelløsning (Høyere enn høyeste vannsikre punkt ved dør) mellom dusjnisjen og øvrige deler av baderommet, noe som tilsier at ved en event. utilsiktet vannutstrømming utenfor dusjnisjen vil ikke vannet kunne renne til sluk, men bli ledet ut av rommet og påføre følgeskader på øvrige deler av bygget, definert som TG3.
2. Gulvet er også konstatert etablert flatt utenfor dusjnisje og oppfyller ikke fallkravene, definert som TG3.
3. Kun naturlig lufting jfr. kravet om mekanisk ventilasjon, definert som TG2.
4. Påviste forhøyede fuktverdier i veggplatene inne i dusjnisje, definert som TG3.

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

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

Det anbefales at badet totalrenoveres, da det er forbi forventet levetid og har flere alvorlige avvik.
Manglende fall utenfor dusjnisjen og forhøyet terskel medfører risiko for at vann ved lekkasje ikke ledes til sluk, men kan renne ut av rommet og forårsake fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
Påviste forhøyede fuktverdier i veggplater i dusjnisjen indikerer økt fare for sopp- og råteskader.
Manglende mekanisk ventilasjon gir risiko for dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.
Tiltak bør iverksettes for å utbedre avvikene og redusere risikoen for følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Del av dusjbad 2.etg.



Del av dusjbad 2.etg.



Påvist forhøyede fuktverdier i nedre del av veggplater inne i dusjen.



Påvist forhøyede fuktverdier i nedre del av veggplater inne i dusjen.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av påviste fuktskader i våtsonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for omfattende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (1983) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter fra 1969 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad til hovedsoverom med støpte gulv med fliser samt sokkelflis opp etter vegg samt baderomsplater på vegger forøvrig.
Malte plater i himling.
Sanitært utstyr med gulvmontert toalett, badekar samt frittstående dusjkabinett.
Større servantskap med underskap og høye sideskap samt helstøpt servantplate.
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu - ikke etablert tilluft.
2 stk sluk i gulvet - ett under dusjkabinett og ett under badekar.

Rommet er fra byggeår og dermed ihht alder forbi lengste teoretiske levetid, definert som TG3.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt - definert som TG3.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Teknisk gjennomgang viste flere avvikende forhold ved at:
1. Det er ikke etablert noen form from mansjetter eller membraner til gulv = gulv kan ikke defineres som våt sone = TG3.
2. Gulvet er konstatert uten definerte fallforhold til slukene, definert som TG3.
3. Kun naturlig lufting via spalte i vindu jfr. kravet om mekanisk ventilasjon, definert som TG2.
4. Påvist løse fliser på gulv(fliser med hulromslyd, definert som TG2.
5. Påvist vannrør til toalett direkte gjennom vegg, uten tilstrekkelig tetting, definert som TG2.
6. Påvist vindu i våt sone ut for dusjkabinett.
7. Påvist skadet dusjkabinett - dører er fjernet pga ødelagte, definert som TG2.

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

Rommet fremstår og ses å ivareta sine funksjoner, men er ihht alder og byggemetode ansett og definert som forbi lengste teoretiske levetid jfr. levetidstabeller og vil da være ett naturlig renoveringsobjekt - definert som TG3.
Byggeårets metodevalg på de forskjellige konstruksjoner anses som usikre jfr. de krav der det forventes fuktsikre gulv og veggarealer i våte soner mm.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres, inkludert etablering av forskriftsmessig membran, mansjetter, tilfredsstillende fall til sluk, og mekanisk ventilasjon.
Manglende fuktsikring og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for vann- og fuktskader, som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid for rommet.
Løse fliser, utilstrekkelig tetting rundt rør, og skadet dusjkabinett øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.
Vindu i våt sone bør sikres mot fuktinntrengning for å unngå råte og skade på vinduskonstruksjonen.
Manglende dokumentasjon på utførelse gir usikkerhet om kvaliteten på utførte arbeider, og øker risikoen for skjulte feil og mangler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Hovedbad med badekar





1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer av påviste fuktskader i våtsonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for omfattende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER - HYBELLEILIGHET > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2016) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2010 (TEK10) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Dusjbad med støpte gulv med varmekabler og helflisede overflater - gulv og vegger.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk.
Glassdør som skille inn mot øvrige.
Øvrige sanitærinstallasjoner med vegghengt porselensservant og gulvmontert toalett.
Nedsenket gulv i dusjnisjen med lokalt fall til sluk.

Våtrommet ble etablert slik det fremstår pr. dd i 2016, etter at det ble påvist rørbrudd i vegg bak dusjbatteriet.
Rommet ble dsa totalrenovert/hele rommet ble bygd opp på nytt med lokale håndverkere, -hvor utførelsen opplyses fra eier å følge byggeårets forskriftskrav til bygging av våtrom.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Dusjbad med dusjnisje.



Dusjbnad med servant og gulvmontert toalett.

KJELLER - HYBELLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Helflisede veggoverflater.
Trepanel i himlinger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Dør er plassert i våt sone ut for dusj, hvor døren er en vanlig innvendig tredør med trekarmer - definert som ikke egnet å bruke i våt sone.

- Gjeldende forskrifter:
Gjeldende forskrifter definerer at alle bakenforliggende konstruksjoner på bad/våtrom skal være fuktsikre.
Dvs at vegger bak dusjkabinett og vegger utenfor dusjsoner (Den plass dusjen er prosjektert til + 1 meter) vil være å regne som våte soner.
Videre vil vegger bak og i forbindelse med vaskeservanter og andre tappepunkter også være å definere som våte soner, som må sikret mot uønsket fuktpåkjenning og event. videre fuktskader på vegger.

- Utdrag fra forskrifter:
Vegger som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl skal være vanntette. Dette er minst alle veggflater som er definert som våt sone.
Våt sone er den plass installasjonen representerer + 1 meter til hver side.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte eller skifte ut døren og karmene slik at de tilfredsstiller kravene til materialer i våt sone.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på dør og omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER - HYBELLEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpte gulv med varmekabler og fliser.
Det er målt fall på gulv med mer enn 25 mm fra underkant dørterskel/høyeste punkt på gulv ved dør til overkant slukrist.
Nedsenket gulv i dusisonen - forøvrig flatt gulv på hovedgulvet.
Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Nedsenket dusjnisje med 10 mm oppkant flis fra dusjgulv til hovedgulv.

KJELLER - HYBELLEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER - HYBELLEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluket.
Glassdør som skille inn mot øvrige.
Øvrige sanitærinstallasjoner med vegghengt porselensservant og gulvmontert toalett.
Nedsenket gulv i dusjnisjen med lokalt fall til sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER - HYBELLEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER - HYBELLEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktsøk i vegg inne i stuen, hvor denne sjikter til dusjnisjen.
Ingen påviste avvik - ingen forhøyede fuktverdier å registrere.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M/GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i god heltre kvalitet, levert fra snekkerverksted som 'skreddersøm' - behandlede skrog og dører/fronter.
Heltre benkeplate i edeltre - oljede overflater.
Vaskebeslag med kum og svrenningsplate samt en skyllekum i tilstøtende benkeskap.
Stekeovn som innbygningsprodukt i høyskap med en elektrisk og en gass koketopp i benkeplate, plassert i større kjøkkenøy.
Avtrekksventilator som takmontert - utkast gjennom himling/vegg.
Kjøl/fryseskap osm innbygging.
Oppvaskmaskin med dørfront.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet ble renovert i 2002 ved at det er utført følgende:
- Gulvet er tatt opp, varmefolie og fliser.
- Nye veggoverflater og nye himlinger.
- Ny heltre innredning slik den fremstår.

I tilknytning til kjøkken er det på tegninger anført at innenforliggende rom er definert som grovkjøkken samt at det her er installert og plassert vaskemaskin samt tørketrommel og kjøl/frys mm.
Dette rommet er pusset opp samtidig med kjøkken, men har ikke varmekabler i gulvet.
Dør mellom kjøkken og grovkjøkken er skyvedør, hvor denne ikke lar seg betjene pga at fliser er lagt på gulv og stenger for denne.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.
Kokesone på barløsning ført ut i rommet.



Del av kjøkken.
Over og underskap på vegger.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



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

1. ETASJE > KJØKKEN M/GROVKJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksventilator som takmontert - utkast gjennom himling/vegg.

KJELLER - HYBELLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med kjøkkeninnredning i folierte plater med over-og underskap, laminat benkeplate i trefylling og oppvaskkum med kran av stål.
- Kommentar:
Kjøkkeninnredningen fremstår som noe enklere, og uten hvitevarer installert (Hybelkomfyr er plassert kun for å vise mulighet - fungerer ikke).
Frittstående kjøleskap ved siden av benk tidligere.

Tilstandsrapport



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Kjøkkenbenk med rustfritt vaskebeslag.
Ingen påviste fuktutslag ved fuktsøk i benkeskap.



Avsatt plass til hybelkomfyr (Komfyren er ikke i funksjonell stand, men er plassert for å vise mulighet).

KJELLER - HYBELLEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ingen etablert avtrekksfunksjon fra event. tenkt kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak ført inn på vaskerom til hovedstoppekran samt trykksatte rørføringer med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i loddet kobber/kobberstrekk.
Vannmåler.
Gulv med sluk inne på teknisk rom.
- Kommentar:
Det er lagt opp ett mindre strekk med rør i rør system fra tilknytning i gang inn på bad i hybelleilighet.

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Bod/teknisk rom i kjeller med vanninntaksledning, hovedstoppekran samt vannmåler mm.
Samtlige rørføringer i loddet kobber fra byggeår.



Tilførselsrør ført i betongplate ut i gang og tilknyttet plastrør/rør i rør videre til bad i hybelleilighet,



Tilførselsrør fra teknisk rom - videre tilknyttet rør i rør inn på bad samt kobberstrekk til kjøkkenkran.

TG 2 Avløpsrør

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

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

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll av avløpsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller andre skader på avløpssystemet, noe som kan føre til vannskader og kostbare utbedringer.



Synlig avløpsrør fra ovenforliggende plan.
Stakeluke er registrert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduer som naturlig ventilering av oppholdsrom.
Periodisk avtrekk med mekanisk avtrekk på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe som hovedoppvarming av bygget med tillegg av elektriske el-peneler etter gulvet samt tillleggsvarme ved vedfyrte ildsteder.



Luft til luft varmepumpe plassert på vegg under veranda.
Varmepumpen fra 2023.
Dryppbakke og varmekabel er installert.

TG 1 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på teknisk rom i kjeller til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



200 liters varmtvannsbereder.

TG 1 Andre installasjoner

På kjøkken er det installert ett kokebluss, basert på propan (propanskap ute på veranda med plass til 2 stk propandunker som følger bygget).
- Kommentar:
Det opplyses om at anlegget er regelmessig ettersett, bla med skifte av gassregulator og slange 3 ganger siden installasjonsår.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det opplyses om at det elektriske anlegget er kontrollert og godkjent i januar 2025 - dokumentasjon foreligger.

I tillegg er det av eier etablert ett mindre nødstrømsanlegg i form av mindre vindmølle samt 2 stk solpanel - begge tilknyttet batteribank inne i byggets kjellerplan med ledninger ført opp til oppholdsrom/kontor i 2.etg.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført i 1983, og dreneringssystemet forutsettes å være utført som tradisjonell løsning fra byggeåret, med drensrør lagt rundt og under grunnmuren/nedre kant av sålefundamentene.
Systemet er antatt etablert med et drenerende sjikt av pukk og filtermasser for å lede bort vann fra grunnmur og konstruksjoner mot terreng.

Ved befaringen ble det ikke observert synlige drenskomponenter over terrengnivå, med unntak av noe synlig grunnmursplast (Platonplast) langs fremre vegg under terrassene.
For øvrige deler av bygningen mangler synlig grunnmursplast, og det antas at eventuell fuktsikringsduk enten ikke er benyttet eller ligger skjult under terreng.
Dette er i samsvar med vanlig byggeskikk for oppføringstidspunktet, da slike plastløsninger ikke alltid ble benyttet konsekvent.

Det bemerkes at en nærmere vurdering av dreneringens faktiske tilstand ikke kan utføres uten kjerneboring, graving eller kamerainspeksjon.
Rapportens vurdering bygger derfor på antakelser om tradisjonell utførelse fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Alder og utførelse tilsier at drenssystemets funksjonsevne kan være redusert.
Levetiden for dreneringsrør og membranløsninger er normalt 30–50 år, og anlegget nærmer seg dermed forventet levetidsgrense (er forbi over halvparten av levetiden).
Det anbefales å følge med på tegn til fuktgjennomslag på innvendige kjellervegger og eventuelt planlegge for fornyelse av drenering dersom symptomer oppstår.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke dreneringens faktiske tilstand, for eksempel ved kjerneboring, graving eller kamerainspeksjon.
Ved tegn til fuktinntrengning bør det planlegges for utskifting eller utbedring av dreneringssystemet og utvendig fuktsikring, for å unngå økt risiko for fuktskader på kjellervegger og omkringliggende konstruksjoner.

Det settes ikke opp noen form for kostnadsestimat på ett event. tiltak med drenering rundt bygget.
Pr. dd er det ikke påvist synlige avvik ved innv. visuell besiktigelse av vegger som sjikter mot terreng.
Merk at dette kan endrer seg ved event. ekstraordinære nedbørsmengder ol.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligens kjeller- og sokkelvegger er oppført i lettklinkerblokker (Leca), delvis som bærende yttervegger og fundamenterende konstruksjoner.
Lettklinkerblokker har gode varmeisolerende egenskaper, men er mer åpne for fuktvandring enn støpt betong, og er derfor avhengige av intakt drenering og fuktsikring på utsiden for å holde konstruksjonen tørr.

Veggene er pusset og malt på innvendig side, og fremstår uten tegn til aktive fuktskjolder eller saltutslag ved visuell kontroll.
På utsiden antas det benyttet drenssystem av tradisjonell type fra byggeåret og muligens begrenset eller manglende grunnmursplast/fuktsikring enkelte steder, noe som er typisk for bygg fra perioden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen tegn til bevegelser, sprekker eller konstruktive skjevheter ble registrert, -med unntak av noe mindre rissprekker stedvis samt sprekk i gulv på ett påvist sted i gang ved dør til vindfang.
Selv om muren fremstår teknisk stabil, må det påregnes gradvis reduksjon i fuktsikringsfunksjon i takt med alder.
Forbedret utvendig fuktsikring og ny drenering bør vurderes ved behov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering av utvendig fuktsikring og drenering for å opprettholde god beskyttelse mot fuktinntrengning, da eksisterende løsninger kan ha redusert effekt med alderen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader i kjeller- og sokkelvegger, som over tid kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.


Mindre rissdannelse i murverket pga jordtrykk.


Påvist sprekk i betonggulvet.

TG IU Terrengforhold

Terrenget rundt boligen består i hovedsak av opparbeidet hageareal og gårdsplass med hellelagte og gruslagte flater. Tomten har svak helning bort fra bygningen, hvilket gir generelt gode forhold for naturlig avrenning av overflatevann.
Langs deler av fasaden er det etablert terrasse og noe oppfylt terreng nær grunnmuren, men uten at det ved befaring ble observert synlige forhold som

indikerer at vann ledes inn mot bygget.

Vegetasjon og beplantning er stedvis plassert nær grunnmur, men ikke i et omfang som synes å påvirke drenering eller fuktsikring negativt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Snødekt tomt på befaringsdagen, men terrengforholdene vurderes som akseptable og funksjonelle ihht eier.
Fallforholdene er stort sett tilfredsstillende med tanke på vannavrenning vekk fra byggets murliv.
Eldre bygninger kan imidlertid ha lokale områder der terrenget over tid har sunket eller blitt endret, noe som kan redusere dreneringseffekten.
Siden boligen er fra 1983, bør det særlig overvåkes at overflatevann ikke samler seg inntil grunnmur etter kraftig nedbør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Konsekvens:
Manglende eller svakt fall fra bygget kan medføre:
Opphopning av vann langs grunnmur.
Økt fuktbelastning mot kjellervegger og fundament.
Forringet effekt av dreneringssystem og økt risiko for fuktinntrengning i underetasje.

Tiltak:
Kontroller og vedlikehold terrengets fall, og sørg for minimum 1:50 (2 cm pr. meter) helning bort fra grunnmur.
Unngå opphopning av jord, bark, terrassedekke eller vegetasjon direkte inntil sokkel.
Ved omlegging av terrasse eller gårdsdekke bør naturlig drenering ikke hindres eller ledes mot huset.
Juster terreng og dreneringsmasser ved behov for å sikre vannavrenning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlige vann og avløpsledninger, hvorav disse ligger i grøft inn mot eiendommen og ikke lar seg inspisere.
- Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt ihht alder.

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

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll eller tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

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.

Helse, miljø og sikkerhet

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 oppført i 1983 med støpt gulv til grunn, hvor det på det tidspunktet ikke var krav til radonduk eller andre spesifikke radonforebyggende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav for høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk og håndløper i innvendig trapp for å ivareta sikkerheten.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje / vedbod

Frittstående garasje/vedbod oppført i 1994, med ca. 47 m² bruttoareal og 44 m² innvendig bruksareal (BRA).
Bygningen fremstår i samme arkitektoniske uttrykk og materialbruk som hovedhuset.

Konstruksjon og materialbruk

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark tilpasset etablert terreng, med murt sokkel av lettklinkerblokker under yttervegger.
Vegger er utført som uisolerte bindingsverkskonstruksjoner kledd med stående tømmermannspanel, malt og vedlikeholdt i samsvar med hovedbyggets fasadestil.
Takkonstruksjonen er et saltak bygd opp med selvbærende W takstoler,og tekkingen er av betongtakstein på lekter og undertak (Sutak/lettak som undertak).

Planløsning og funksjon

Bygningen er etablert som dobbelgarasje med to biloppstillingsplasser, hver med egen leddport i uisolert utførelse og manuell betjening.
Vedboden er integrert i byggets ene langside, har lavere innvendig takhøyde, og benyttes til lagring av ved og utstyr.
Utv. adkomst.
Vedboden med lavere innv, takhøyde etter ytre langvegg.

Teknisk utførelse

Konstruksjon: Uisolert bindingsverk.
Fundament: Støpt plate og lettklinksokkel.
Taktekking: Betongtakstein.
Porter: To manuelle leddporter.
Strøm: Innlagt elektrisitet for belysning og tekniske uttak.

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





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

289 m²/289 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 2 Gang, 5 Soverom, Bod, 3 Bad, 2 Vindfang, Garderobe, Hall m/trapp, Stue, Spisestue, Kjøkken, 3 Lagerrom, Teknisk rom, Stue/kjøkken, Alkove

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

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

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

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 560 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**180 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 930 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

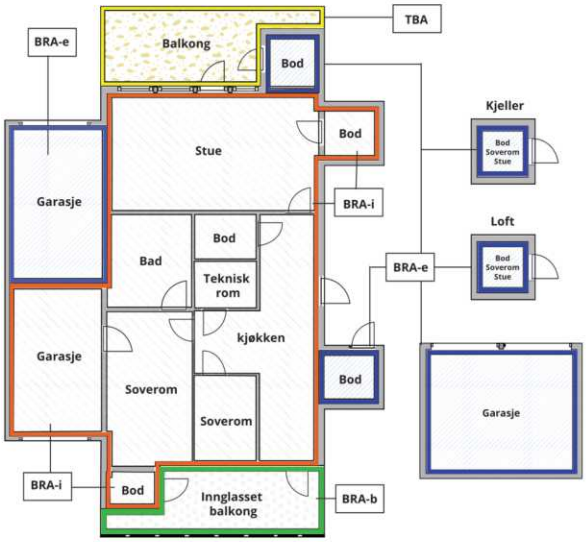
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)
2. Etasje	62			62	8	23	85
1. Etasje	117			117	55		117
Kjeller	74			74			74
Kjeller - hybelleilighet	36			36			36
SUM	**289**				**63**	**23**	**312**
SUM BRA	**289**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, sove/oppholdsrom, bod, bad		
1. Etasje	Vindfang, garderobe, hall m/trapp, soverom, bad, stue, spisestue, kjøkken m/grovkjøkken		
Kjeller	Trapperom, gang, bod/lagerrom, bod/lagerrom 2, bod/lagerrom 3, teknisk rom, soverom		
Kjeller - hybelleilighet	Vindfang, stue/kjøkken, alkove, bad		

Kommentar

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

- Terrassearealer/åpent areal (TBA):
Det er samlet 63 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- 3 kvm åpent areal ved inngangsparti.
- 8 kvm overbygd verandaareal i 2.etg.
- 52 kvm dels overbygde, dels åpne terrassearealer ut for stue i 1.etg.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 63 kvm.

- 2.etg/Loftsetasje
2. etasje har at innvendig målt gulvareal på ca 85 kvm, og har en største innvendige takhøyde på over 1,9 meter i midtpartiet av rommene.
Utover dette er det skråhimlinger ned mot knevegger på begge sider av rommet.
Skråhimlingene strekker seg ned og forbi nedre målegrense jfr. måleregler.
- Det skal ved skråtak lavere enn 190 cm medtas areal målt horisontalt 60 cm inn fra den linjen der høyden er 190 cm.
Ut fra ovenstående vil det da bli foretatt et trekk i gulvarealet som ikke vises i arealberegningen, men som uansett legges inn i verdiansettelsen av bygget.
Etasjeplanet får da et beregnet innvendig, målbart bruksareal på 62 kvm jfr. gjeldende måleregler på takseringstidspunktet.
23 kvm legges inn under ALH (Areal ved lav himlingshøyde).

- Hybelleilighet, kjellerplan:
Boligen har godkjent hybelleilighet i kjeller/sokkelplanet på 36 innv. bruksareal, bestående av vindfang, oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning samt sovealkove og eget våtrom/bad.
Hybelleiligheten har egen utv. adkomst etter nedre langside.
Utleiemuligheter tilsier at gitte inntekter herfra er med å subsidierer egen husleie.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger hentet ut fra kommunale saksarkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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)
Etasje		44		44		1	45
SUM		**44**				**1**	**45**
SUM BRA	**44**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, vedbod	

Kommentar

Arealberegningen er foretatt ut fra mål hentet på stedet av takstmann med henvisning til siste gjeldende målestandard.
Arealopplysninger er gitt i samsvar med bruken av rommene på befaringsdagen.
Merk lavere innv. takhøyde etter ytre langvegg i boden - 1 kvm definert som ALH.

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	243	46
Garasje	0	44

Kommentar

Enebolig

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn.
P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.
Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Garasje

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
	Henning Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	4	35		0	1573 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Liavegen 7

Hjemmelshaver
Jensen Henning, Hansen Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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 i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen består av en stor tomt, som da måler 1573 kvm.
Tomten ligger da på eget selveiet tomt i etablert boligfelt, hvor denne ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.
Tomten opplyses som veletablert og opparbeidet med gruset adkomstvei inn til eget tun foran husets hovedinngang.
Større hageanlegg - hage og grøntarealer på tomtens del ut mot Liavegen, hvor dette er inngjerdet og fint opparbeidet med plener og bed samt prydbusker mm.
Tomten er innfjerdet med skigard.
- Kommentar:
Snødekt tomteareal på befaringsdagen - ovenstående som opplyst av eier.

Det er på tomten etablert/bygd ett drivhus som følger eiendommen sammen med vindmølle som gir tilleggsstrøm til batteribackup.
Vurdert verdi av drivhus og vindmølle legges inn i tomteverdien.

Tinglyste/andre forhold

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

Konsesjonsplikt

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.02.2026	Egenerklæring er fremlagt for takstmannen. Det ble ikke funnet avvikende forhold på egenerklæring og takstmannens egne observasjoner og innhentede opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger innhentet fra kommunale saksarkiver av takstmann	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	
3	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RP7993

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3453 Gnr.: 4 Bnr.: 35 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Liavegen 7
Gatenr:	1022
Kommune:	ØYSTRE SLIDRE
Postkrets:	2953 BEITOSTØLEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:02.02.2026 kl. 11.59

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1286102-1/200 05.04.2024 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Annet HANSEN LISE F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2 JENSEN HENNING F.NR: [redacted] IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

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

2024/2009696-1/200
27.09.2024 09:16

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 340 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1980/4368-3/21 16.09.1980 — BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GRUNNDATA

1980/4367-1/21 16.09.1980 — REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3453 GNR: 4 BNR: 30

2020/1056153-1/200
01.01.2020 00:00 — OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0544 GNR: 4 BNR: 35

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71260007

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henning Jensen	Lise Hansen

Gateadresse
Liavegen 7

Poststed	Postnr
BEITOSTØLEN	2953

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 32

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 14228802

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 71260007

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2016 badet på hybel i kjeller renovert etter mindre vann lekkasje (drypp fra rør bak bruser armatur, bak veggplater). KLP betalte 43.974, og i tillegg betalte vi selv for ny fliser, vask, skap, armatur etc. Utelukkende faglært arbeid som ble utført forskriftsmessig.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Membran, slukmansjett, fliser: Terje Bråten, Beitostølen. Rørlegger arbeid, rørlegger Thonny Støvland. El-installasjon, Elfag AS, Fagernes. Snekkerarbeid Oddgeir Nøbben

Arbeid utført av: Se neden

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran og sluk mansjett montert av Terje Bråten

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kommunens byggeløyve, og tillatelse til beboelse av rum/bad foreligger

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ca. 2013 stopp i vann etter fravær fra huset. Det var frostpropp på strekket mellom vårt vannrør og hovedledning i kommunale rør i vei. Tilkalte rørlegger. Fikk til frosten var gått i bakken vann fra naboen med isolert rør ført til vårt rør i kummen i hagen. Installert 2 tinekabler, 1 på strekk fra varmtvann berederrom til hovedkran til brønn i hagen, 1 kabel videre fra hovedkranen til koblingspunkt/overgang til kommunal vannledning. Det kom litt vann opp gjennom sluket i varmtvannsberederrommet som enkelt kunne tørkes opp.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se oven vedr. 2013

Arbeid utført av: Rørlegger Brager AS, tinekabel. Elfag for elmontasjen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved mildvær rett over nyttår 2023 kom det inn vatn/fukt i overgang vegg/tak på soverom mot nord i 2. etasje på huset. Det var fukt i nedre del skråtak, men ikke i etasje adskillelse. Taksert av Svein Arve Ruud, Takstnett AS for KLP. Skadenummer: 512324 Rapport opprettet: 20.02.2023 . Rommet ble renovert av Recover Heggenes v/Jon Paulson. Ingen tegn på fuktskade i trekonstruksjon. Isolasjon utskiftet. Rommet forbedret med nye loftpaneler, og Dalafloda eik golv. Viste seg at det var pga. en utetthet ved skorsteinsinndekking. Dette ble ordnet av Valdres Tak og Blikk As Heggenes (nytt pipebeslag, skorsteinsinndekking, opplukkbar pipehatt. Faktura 07.07.23)

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er et par tynne sprekker i sementgulvet i kjellergangen. Uendret i den tid vi har bodd i huset.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde mus inne for ca. 10 år siden. Monterte musebørster langs underkant veggpaneler hus utvendig. Siden ingen uvelkomne gjester. Skjærer har hatt en lei tendens til å sitte under taket på sperrene og svine, men bedret seg etter det ble montert fuglepigger.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71260007

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Den opprinnelige varmtvannsbereder skiftet til ny. Ny varmepumpe 2023 (Elkjøp Fagernes. El-installasjoner v/ El-Fag Fagernes) Kontroll av elektrisk anlegg 2025. Alt i orden jf. melding fra El-Tilsynet 13.02.25

Arbeid utført av: Rørlegger Thonny Støvland. El-Fag Fagernes.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt i orden efter kontroll 2025 jf melding fra El-Tilsynet 13.02.25

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ekstra støtter under altan sørøstside utfor kjøkken og ved bærebjelke nordside. Trappetrinn altan/platting nord (Tømrer Odd Lien). Utvendig beising(eier + ufaglært hjelp)

Arbeid utført av: Beitobygg v. Tømrermester Odd Lien

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er hybel i kjeller, med separat inngang. Badet renovert. Hybel brukes til familiebesøk Den kan leies bort om ny eier ønsker det, men har ikke vært det

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Øystre Slidre Kommunes tillatelse til beboelse/utleie foreligger

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er hybel i kjeller, med separat inngang. Badet renovert. Hybel brukes til familiebesøk. Den kan leies bort om ny eier ønsker det, men har ikke vært det.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Øystre Slidre Kommunes godkjenning til beboelse foreligger (kjellerhybel, soverom ved siden av hybel, 1. og 2. etasje innreding) foreligger. Gjort etter oppmåling, tegninger, og søknad til kommunen v. Valdres Takst, Per Sælid.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er fra kommunen tinglyst krav om at eiendomsbeboer skal være tilmeldt folkeregister på adressen. Det er boplikt. Gjelder alle hus i Stølslie boligfelt.

Document reference: 71260007

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det foreligger salgstakst fra overtagelse av eiendommen i 1993, og en senere verdivurdering v. eiendomsmekler. Det er i inneværende uke gjort befaring i forhold til utferdigelse salgstakst v/Gudbrand Sælid Valdres Takst, men takstrapport foreligger ikke enda.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

1. 12 V nødstrømanlegg: Vindmølle 300 W), solpaneler (2x250 W), batteribank i kjeller, ledninger fører 220 V AC ren sinus opp til kontor 2. etasje. Ledningsstrekket fra kjeller opp langs husvegg til kontor og 2 støpsler for uttak der, er montert av elektriker. Anlegget er satt opp av eier, og kan også brukes hvis nettstrømmen går. Anlegget er forevist ved kontroll fra El- tilsynet, men ikke nærmere kontrollert. Det må gjennomgås og forklares for kjøper. 2. Juliana drivhuset på 8 m2 har skade på vindu nordsiden, kan ikke åpnes. Døren binder. 50 W solcellepanel på bjørk ved drivhuset lader på batteri i drivhuset via regulator. Ikke 220 V AC i drivhuset, men kan tas ut 12 V til noen LED lamper . 3. Vannslange fra kran på hussokkel er ført på utsiden av skigarden frem til baksiden av drivhuset. Regnvann til hagevanning kan oppsamles fra takrenne på drivhuset. 4. Terrasse på nordsiden er litt nedbøyd på midten pga. snølast. 5. Fiberkabel for TV/internett er ført fram til sørvest tomtegrense, og videre til stuen, men har aldri vært i bruk. Parabolantenne sitter på sørøst hjørne av huset. Kabler i huset sitter igjen, men har ikke vært brukt i mange år.

Document reference: 71260007

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 71260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Jensen	e7e0c521746700decc156 3f08e3f4e16773e540f	03.02.2026 14:08:37 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Hansen	3b5d1cf3f2298f66fa0ab1c c1625c06eea94e26d	03.02.2026 14:06:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71260007

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Øystre Slidre Kommune
Næring plan og byggesak

Ferdigattest

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

JpID: 26/1104

Tiltakshavar:
Henning Jensen
Liavegen 7
2953 Beitostølen

FERDIGATTEST ER GJEVE FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Liavegen 7	4	35		

Type tiltak/bygning
Bruksendring kjeller og 2 etasje til varig opphold.

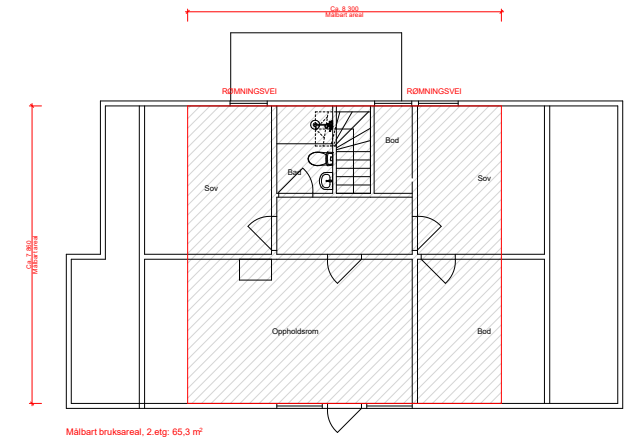
Vedtaksdato	Saksnr
23.01.2026	18/26

Dato for søknad om ferdigattest:	08.01.2026

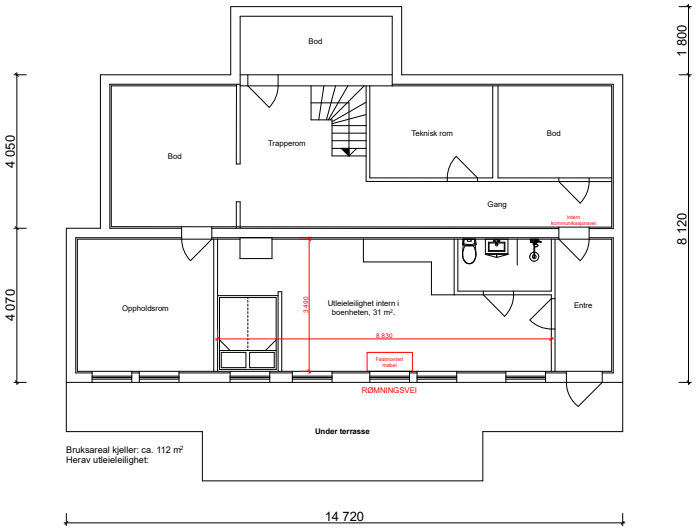
Bygningen/ tiltaket må ikkje bli teke i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset. (jf Pbl §20-4).

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

Stad	Dato	Underskrift
Tingvang	23.01.2026	Tore Rogne *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*



Målbart bruksareal, 2.etg: 65,3 m²



Bruksareal kjeller: ca. 112 m²
Herav utleieleilighet:

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

Tegningsnr.
A22-101

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 1. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Rammevilkår
Tomteareal
#Site Gross Area
Tillat grad av utnytting m²/% iht. plan
%
Beregnet grad av utnytting m²/%
%
BYA
m2
BRA
m2
O-BRA
m2
Volum på difusjonsperre
m3

Forskriftskrav for denne bygning
TEK

Løsninger som oppfyller forskriftskrav
U-verdi yttervegg
W/m2K
U-verdi tak
W/m2K
U-verdi gulv på grunn og mot det fri
W/m2K
U-verdi vindu og dør inkl. karm/ramme
W/m2K
Lekasjetall ved 50 Pa trykkforskjell
?
Varmegjenvinner ventilasjon %
%
Spesifikk vifteeffekt (SFP) kW/m3/s
?
Normalisert kuldebroverdi
W/m2K

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

Tiltakshaver
Henning Jensen

Prosjekt
Liavegen 7
2953 Beitostølen

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. Kontroll
Dato
01.12.2025
Målestokk
1:100
Kontroll utførende
Sign. Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festenr

Prosjektnr.:
Prosjektnr.
Tegningsnr.:
A22-101

Rev. ID
A

Type tegning:
Plan 1. Etasje

Øystre Slidre kommune

Næring plan og byggesak

Bygdinvegen 1989 2940 Heggenes

Henning Jensen
Liavegen 7
2953 Beitostølen

Delegert Sak

Dykkar ref.:	Vår ref.:	Arkiv:	Vår dato:
	ROGTOR - 26/1016	4/35, L42	21.01.2026

Saksnr.	Utval
16/26	Kommunedirektør v/ næring plan og byggesak
11/26	Kommunestyret

4/35 - Tillatelse til tiltak - Bruksendring frå tillegsdel til hoveddel

Tiltak:	Bruksedring frå tillegsdel til hoveddel
Byggjestad:	Gbnr: 4/35
Tiltakshavar:	Henning Jensen Liavegen 7 2953 Beitostølen
Ansvarleg søkjar:	

Vedtak
Med heimel i plan – og bygningslova §20-4 ja. §20-1, samt kommunalt delegasjonsreglement, godkjenner kommunedirektøren v/leiar av næring, plan og byggesak bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel for kjellaretasjen, og innreiing av loftetasje, i bustadhuset på gnr. 4, bnr. 35, Liavegen 7 på Beitostølen i samband med søknad og vedlegg.

Følgjande vilkår ligg til grunn for vedtaket:

1. Brannsikkerheit og rømingsvegar skal være ivaretake og fylgje tekniske krav etter TEK17(byggteknisk forskrift).
2. Nytt bruksareal etter bruksendringa blir lagt til som grunnlag for auka tilkoplingsavgift.
3. Henning Jensen vert registrert som ansvarleg for tiltaket.

Saksopplysningar
Tiltakshavar sendte inn søknad om tiltak utan ansvarsrett.
Søknaden beskriv bruksendring på gnr. 4, bnr. 35 frå tilleggsdel til hovuddel for kjellaren under bustaden.
Søknaden syner innreidd leilegheit/hybel på del av kjellaren i delen mot vegg ut mot det fri, og bod, teknisk rom og trapperom i bakre del av kjellaren som er nedfelt i terrenget.

Søknaden beskriv også innreiing av loftetasjen som får to soverom, bad og eit opphaldsrom. Deler av dette oppfyller krav til målbart areal.

Eigedomen er styrt av føringane under reguleringsplan for Stølslie 1 og 2. Eigedomen har digitalt oppmålte grenser. Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Vurdering
Søknaden skal handsamast etter plan- og bygningslova § 20-4 tiltak utan ansvarsrett.
Tiltaket er ikkje nabovarsla, då det er vurdert at ingen naboar vert råka av tiltaket.
Tiltaket er i tråd med noverande plan for området.
Frå opphaveleg oppføring av bustaden vart VA- avgift for bruksareal (BRA) tilsvarande 176m² betalt, oppgitt i fakturering av søknad datert 09.05.1983.
Nytt areal etter bruksendringa, tillegg på 117m² BRA, kjem på som tilkoplingsavgift for det nye arealet. Nytt totalt areal er oppgitt vere 293m².
Bu-delen i kjellaren har tilgang både frå hovudetasjen og utvendig frå kjellarnivå, og utløyser difor ikkje krav om eigen bueining.

Teikningsdokumentasjon
Løyvet er basert på teikningar datert 21.01.2026 med journaldato 21.01.2026.

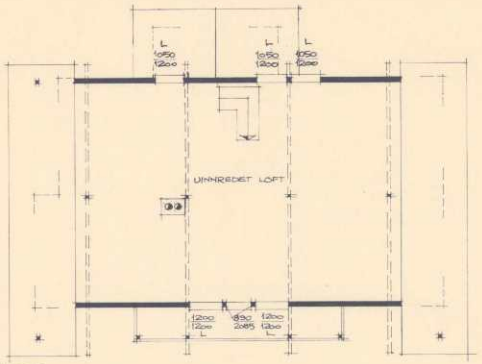
Føresetnader med heimel i lovverket
1. I tilfelle tilsyn eller kontroll, skal dette løyvet alltid vere tilgjengeleg på byggjeplassen.
2. Det blir lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområde i tiltaket er dekka med nødvendig ansvarsrett jf. pbl §23-3.
3. Er tiltaket ikkje sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld om tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.
4. Bygningen/ tiltaket må ikkje bli tatt i bruk før ferdigattest ev. mellombels bruksløyve er gjeve, jf. pbl § 21-10.
5. Bygningen/ tiltaket må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det dette løyvet føreset.
6. Det må utførast intern kvalitetssikring slik at tiltaket ikkje strid mot føresegn gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven.
7. Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen både av den opphavlege og den nye tiltakshavaren, jf. pbl § 23-2.

Vi gjer merksam på at det er høve til å klage på vedtaket, jamfør forvaltningslova.
Klagefristen er 3 veker frå det tidspunktet meldinga om vedtak er kome fram til klagar.
Ev. klage skal setjast fram skriftleg til Øystre Slidre kommune, vise kva for vedtak det klagast over og kva for endring ein ynskjer i vedtaket. Kommunen kan gje nærare rettleiing om framgangsmåten ved klage. Partar har rett til å sjå dokumenta i saka, jamfør forvaltningslova §§ 18 og 19

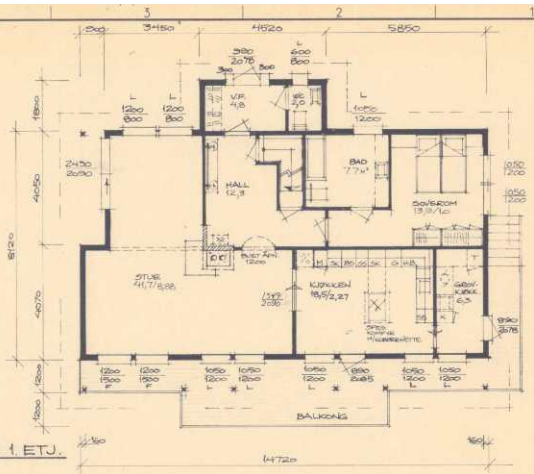
Med helsing

Tore Rogne
Saksbehandler bygg

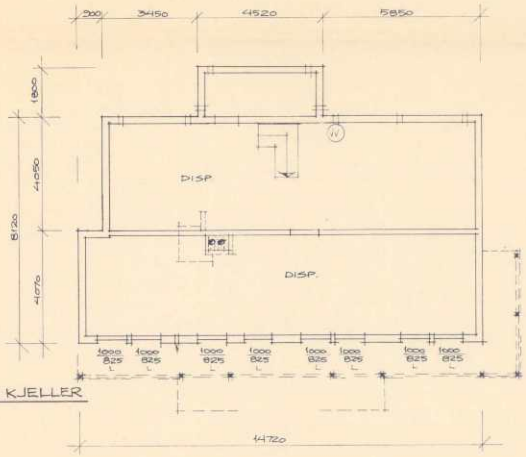
Etter våre rutinar er dette brevet godkjent og sendt utan underskrift.



PLAN LOFT



PLAN 1. ETJ.



PLAN KJELLER

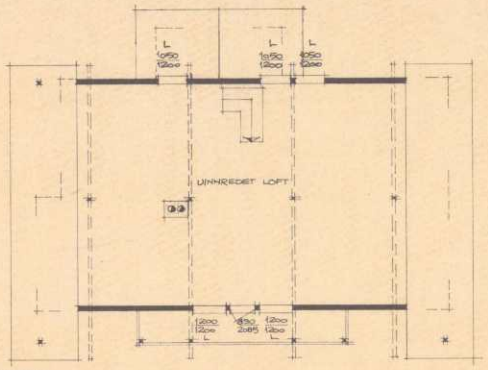
ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Byggingsvåder
2940 Heggenes

TRAPP, BAD, VINDUER 13.04.83 F.f.Hunt

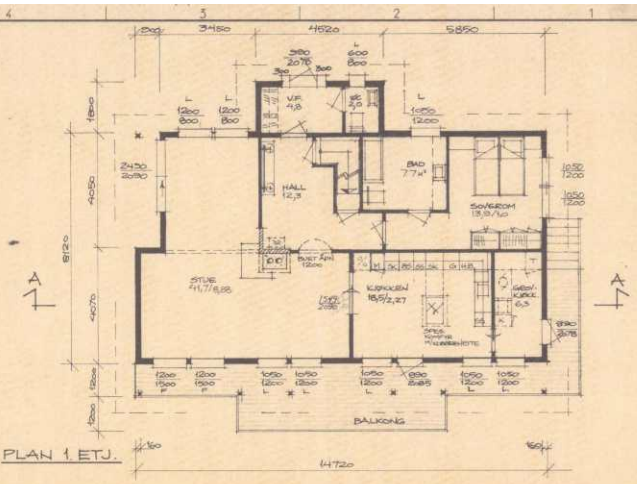
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	T/F LISTE	SIGN	DATO

BYGGHERRE	LOTTE EHDE OG TORE ELIASSEN		
BYGGEPLASS	BEITOSTØLEN	BLOCK 180 – REV.	
Block Watne	TEGN.	ERST. FOR/AV	
LISLEBY (032) 97 500 KLEPP (04) 42 35 00	GODKJ.	PROSJEKT NR. 6366	
	MÅL 1:50	ARKIV NR.	TEGN. NR. 180-758c
	DATO 17.11.82		

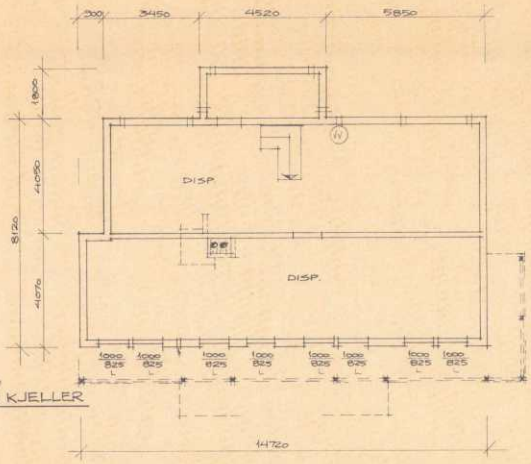
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



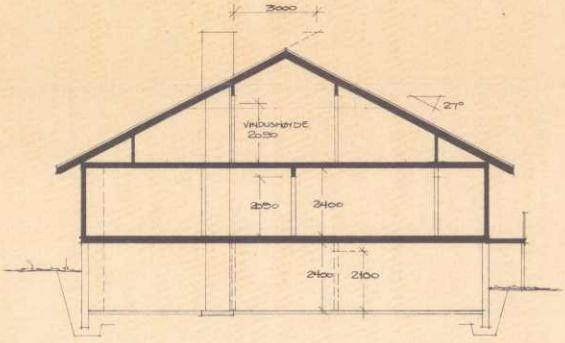
PLAN LOFT



PLAN 1. ETJ.



PLAN KJELLER



SNITT A-A

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Byggesak
Dato mottatt
13.04.83 Fjellum

PÅTEGN. SNITT			6.3.83
TRAPP, BAD, VINDUER			AGL 28.1.83
REV.	REVIDERINGEN GJELDER	T/F LISTE	SIGN. DATO

BYGGHERRE: LOTTE EHDE OG TORE ELIASSEN

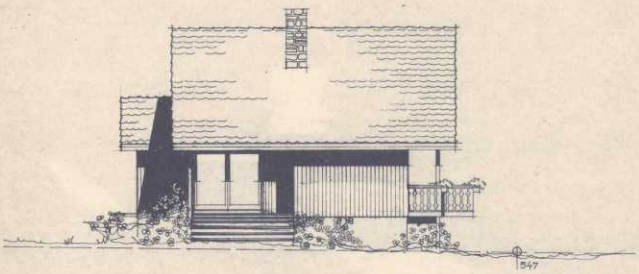
BYGGEPLASS: BEITOSTØLEN

BLOCK 180 – REV.

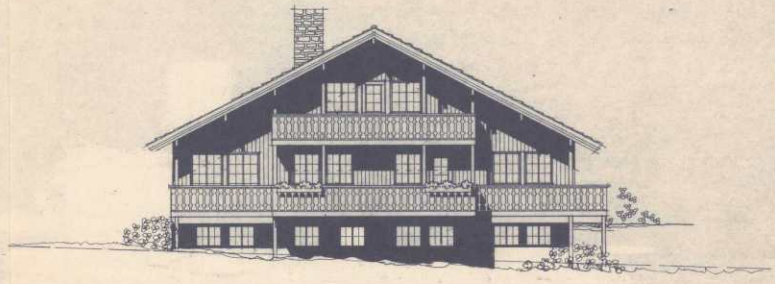
Block Watne
LISLEBY (033) 97 500
KLEPP (04) 42 35 00

TEGN.		ERST. FORAV	
GODKJ.		PROSJEKT NR.	6366
MÅL	1:50	ARKIV NR.	TEGN. NR. 180-758
DATO	17.11.82		

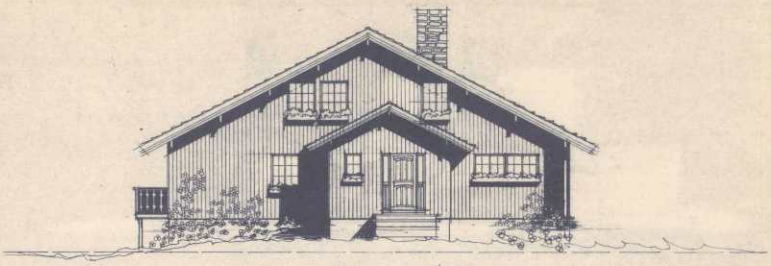
Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G.Block Watne A.s ikke medvirker i.



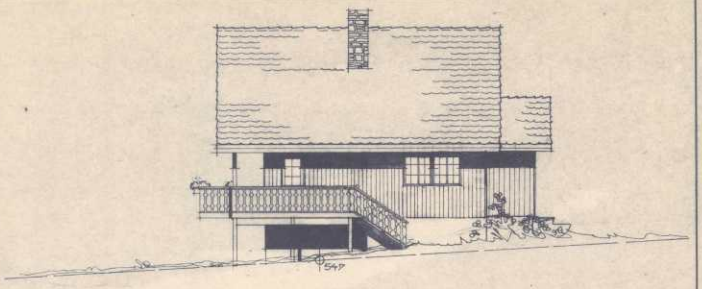
FASADE MOT NORD VEST



FASADE MOT SYD VEST



FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT SYD ØST

Rev. terrenglinjer

KUNDER	MB	17/1-92
REV. ETTER VARSEL	E.V	24-92

BLOCK 180 - REV.

LOTTE EHDE OG TORE ELIASSEN

BEITOSTØLEN

Block Watne

1:100

18-86

180-7587

6366

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Byggingsrådet
2640 Bygnes
13.04.89 F.f. Mona

Alle rettigheter til denne tegning tilhører Block Watne. Mottaker er ansvarlig for usaklig misbruk.

13 08 96

Øystre Slidre kommune
Bygningsrådet
2940 Heggenes.

NB: Denne slipp skal innl. straks byggearbeidet er fullført.

MELDING OM FULLFØRT BYGGEARBEID.

Byggetillatelse gitt i sak Dil 132/94.
Byggherrens navn: Lise Hansen ..... Adresse: .....
Eiendomens navn: Lavegen 7 ..... Gnr. 4 ..... Bnr. 35
Jeg gir herved melding om at byggearbeidet ble avsluttet den. juli/-96

Sted: Beitostølen
Dato: 12/8 - 96 19..
Lise Hansen
Underskrift

(Kommune)

Øystre Slidre.

BYGGJELØYVE

etter plan- og bygningslova av 14 juni 1985, § 93

Meldar	Byggherre
Lise Hansen, Liavegen 7, 2953 Beitostølen.	Lise Hansen, Liavegen 7, 2953 Beitostølen.

BYGGJELØYVE ER GITT FOR

Eigedom/byggjestad	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stølslie.	4	35		

Dykkar søknad	Dato 15.05.94.		
Kva slag arbeid	Nybygg		
Kva slag bygg	Garasje		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 17.11.94.	Saksnr. Del 132/94

Merknader

- Byggjeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet stoggar i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det føresetnaden for bruksløyvet er, jfr. pbl. § 93.
- Det kan førast kontroll med byggjearbeidet, jfr pbl. § 97.
- Skifte av eigar eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldast til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

UNDERSKRIFT

Øystre Slidre kommune
Byggingsrådet

Stad	Dato	Sign. / Stempel
Heggenes	28.11.94.	Inger J. Moen

KOPI SENDT

	Namn	Adresse
☐ ansvarshavande		
☐ andre		

K-blankett 5137 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-87

Kommunane sin arkivnøkkel: 511

OPPLYSNING OM HØVE TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har gjort vedtak som nemnt på første sida, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan klagast på til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde lekken.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til den påførde adressa. Det er nok at klaga er postlagd innan fristen går ut.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Den skal vere underskriven, vise til det vedtaket som klaga gjeld, den eller dei endringar som er ønskjande, og dei grunnane De vil byggje klaga på. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om De har klaga i rett tid, må De også gi opp når denne meldinga kom fram.

Forvaltningslova §§ 29 - 32 inneheld m.a. reglar om høve til å få utvide klagefristen og om rett til å klage på vedtaket i dei tilfelle klagefristen er gått ut.

Blankett for klage får De ved å vende Dykk til bygningsvesenet som også vil kunne gi vidare rettleiing.

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2940 Heggenes

Dato 17.11.1994
Ref.
.

Tlf. 61 34 00 00
Fax 61 34 06 95

Lise Hansen
Liavn. 7
2953 Beitostølen

VEDK. OPPFØRING AV GARASJE/BOD PÅ GNR. 4, BNR. 35.

Vi viser til tidlegare gitte muntlege samtykke for oppføring av garasje/bod på gnr. 4, bnr. 35, Beitostølen.

Av arbeidsmessige årsakar har det ikkje vore råd å gje skriftleg svar på saka før no, noko vi beklagar sterkt.

Er det spørsmål e.l. til samtykket kan dette rettast til underteikna.

Helsing

Erik Gjerdalen
for bygningssjefen

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
2940 Heggenes
Tlf. 61 34 00 00
Fax 61 34 06 95

MØTEBOK

SAK NR. DEL 132/94

GNR. 4, BNR. 35. LISE HANSEN. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE.

STYRE/RÅD/UTVAL	M.DATO	SAK NR.	SAKSBEHANDLAR	ARKIVNR.
Bygningssjefen	17.11.94	Del 132/94	Erik Gjerdalen	Gnr/bnr
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.

Søknaden gjeld oppføring av garasje/bod på gnr. 4, bnr. 35, Stølslie boligfelt, Beitostølen. Bygget skal førast opp i tre, har ein etg., og ei grunnflate på omlag 48 m^2. Lise Hansen har sjølv søkt om ansvarsrett for byggearbeidet.

KOMMENTAR:

Gnr. 4, bnr. 35 er godkjent tomt nr. 8 i Stølslie boligfelt, Beitostølen. I reguleringsbestemmelsane for området er ramma for garasje/uthus sett til max. 35 m^2, slik at omsøkte bygg er avhengig av dispensasjon frå reg.bestemmelsane for å kunne godkjennast. Bygningsrådet har imidlertid ved fleire høve tidlegare akseptert at ein storleik på 49 m^2 (f.eks. 7x7 m) for garasje/uthus innanfor dette reguleringsområdet er ein relativt kurant dispensasjon.

Bygget skal plasserast 1 meter frå nabogrense. Det føreligg ikkje naboerklæring på dette, men då bygget er under 50 m^2 totalt er slik erklæring heller ikkje naudsynt.

Det er ikkje vesentlege merknader til sjølve bygget. I samsvar med ordinær praksis får søknaden fylgjande

VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslovas § 7 dispenserer bygningssjefen frå reguleringsbestemmelsane i reguleringsplana for "A12 feltet, Beitostølen", og godkjenner oppføring av ein garasje/uthus på 48 m^2 på tomt nr. 8 innanfor planområdet.

I medhald av plan- og bygningslovas § 93 godkjenner bygningssjefen byggemelding og teikningar i samsvar med plan- og bygningslova og byggeforskriftene på fylgjande vilkår:

Bygget skal settast på ein låg, støypt grunnmur/sole som er armert tilstrekkeleg for å kunne motstå alle aktuelle belastningar. Plassering av bygget i marka og høgdesetting skal utførast av bygningskontrollen i samarbeid med byggherre/ansvarshavande.

Dimensjonering av alle berande konstruksjonar må utførast i samsvar med godkjende tabellar og gjeldande reglar.

. . . /2

Innlegging av vatn og etablering av utslepp er ikkje tillatt.

Vegg mellom garasjedel og rom til anna formål må gjerast så tett at eksos ikkje kan trenge gjennom, jfr. byggeforskriftenes kap. 34:341.

Ingen del av bygget må innreiast eller takast i bruk for rom til varig opphald.

Alt arbeid må ellers utførast i samsvar med relevante krav i plan- og bygningslova og byggeforskriftene og ellers fylgje gjeldande bestemmelsar.

Lise Hansen vert sjølv godkjent som ansvarshavande for byggearbeidet.

- - - - -

Ein gjer merksam på forvaltningslova sine bestemmelsar for evt. klage over vedtaket, jfr. særskilt paragrafane 30 og 32. Klagefristen er tre veker frå motteke vedtak.

- - - - -

Utskrift til: Lise Hansen, Liavn. 7, 2953 Beitostølen, vedl. byggetill.

- - - - -

Hans Kristian Syversen
Bygningssjef

Blanketten er utforma i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtakast i alle kommunar. BF 87 kap. 14:1

☒ **Søknad om byggeløyve**
for arbeid etter plan og bygningslova, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningslova

☐ - driftsbygning i landbruket, § 81

☐ - varige konstruksjonar og anlegg, § 84

☐ - mindre byggearbeid på bustadeigedom, § 86a

Stempel

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
05 07 94

☐ **Søknad om samtykke frå Arbeidstilsynet**
etter Arbeidsmiljølova (AML), § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar)

Til Arbeidstilsynet i: (eit eksemplar av søknad m. vedlegg vert sendt av byggherren til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldinga gjeld

Eigedom/ byggestad
Gnr. 4 | Bnr. 35 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: LIAVN. 7, 2953 BEITOSTØLEN

Type arbeid
☒ Nybygg ☐ Endring ☐ Anna
☐ Påbygg/ tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/ fylling
- spesifiser

Type bygg
☐ Bustad ☐ Bygg med arbeidsplassar ☐ Anna
☒ Garasje ☐ Fritidsbustad ☐ Driftsbygning
- spesifiser

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
AML

Det vert søkt dispensasjon frå føresegnene i: Grunngjeving for dispensasjon på eiget ark

☒ Plan- og bygningslov ☐ Plan
☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML
☐ Vedtekter

Dispensasjonen gjeld: AVSTAND TIL NABOGRENSE

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Situasjonsplan påført namna til naboar/gjenbuarar
☒ Fasadeteikningar ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☒ Snitt ☐ Konstruksjonsteikningar
☐ Statiske utrekningar
☐ Rapport om grunnundersøkingar
☐ Fråsegner/samtykke frå andre off. styremakter

Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjeld bygg med arbeidsplassar)

F. best nr 324

☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasadar
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Fråsegn frå AMU/verneombod

Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil verta utført i samsvar med gjeldande føresegner i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og anna lovgjeving.

Byggherre	Søkar/meldar
Namn: LISE HANSEN	Namn: BYGGHERREN
Adresse: LIAVEIEN 7	Adresse:
Postnr.: 2953 Poststad: BEITOSTØLEN Tlf.: 61341065	Postnr. Poststad
☒ Enkeltperson ☐ Offentleg verksemd ☐ Selskap/lag/sameige	Tlf.
Dato: 15/5-94 Underskrift: Lise Hansen	Dato Underskrift

Opplysningar til søknaden/meldinga

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle teikningar kan seinka saksbehandlinga

Byggetomt og busetnad

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt utnyttingsgrad:

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal:

3. Avstandar (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Veglova)

Minste avstand frå det planlagde bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annan bygning
1 H		4 H.

Avstanden er målsett på situasjonsplan: [X] Ja [ ] Nei

Går det høgspent kraftlinje/kabel over, eller i nærleiken av tomta? [ ] Ja [X] Nei

4. Tilkomst (Veglova, pbl §§ 66, 67)

Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for alminneleg ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefen sitt avkjøringsløyve gjeve?	[ ] Ja	[ ] Nei	
[X] Kommunal veg	Er kommunen sitt avkjøringsløyve gjeve?	[ ] Ja	[ ] Nei	
[ ] Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn?	[ ] Ja	[ ] Nei	

Gjev arbeidet endra avkjøringsforhold? [X] Ja [ ] Nei

5. Byggegrunn

[ ] Fjell [ ] Sand [ ] Anna ..... [X] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare?

- spesifiser:

6. Fundament

[X] Grunnmur [ ] Pelar [ ] Anna ..... [ ] Bankett/såle

- spesifiser:

7. Vassforsyning (pbl §§ 65, 67)

Tilknytta
[ ] - offentleg vassverk [ ] -privat vassverk [ ] - anna privat vassforsyning, innlagt vatn
[ ] - anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

- spesifiser:

8. Avløp (pbl §§ 66, 67)

[ ] Offentleg avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det install. vassklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Er utsleppsløyve gjeve? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42)

[ ] Sjølvdrenering [ ] Kultgrøft [X] Rør

Drensvatn vert ført til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

10. Overvatn

Takvatn/overvatn vert ført til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø (pbl § 68)

Trafikkstøyproblem? [ ] Ja [ ] Nei

Flystøyproblem? [ ] Ja [ ] Nei

Konferer med dei kommunale byggingsstyremakter

12. Heis/Rulletrapp (pbl § 106a, BF 87 kap. 18)

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [ ] Nei

Dersom ja, vert eigen søknad krevd

13. Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjar			
Antall brukseiningar (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	48 m2	m2

14. Byggematerialar

Oppvarming	Materialar i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – vertikale konstruksjonar (maks. 3 kryss)	Materialar i bærekonstruksjon – horisontale konstruksjonar (maks. 3 kryss)	Materialar i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)
	[X] Tre	[X] Tre	[X] Tre
	[2] Lettbetong	[2] Lettbetong	[2] Lettbetong
	[3] Betong	[3] Betong	[3] Betong
	[4] Metall	[4] Metall	[4] Metall
	[5] Tegl		[5] Tegl
	[9] Anna	[9] Anna	[9] Anna

Oppvarming (maks. 1 kryss):
[0] Ved [1] Oljefyranlegg [2] Oljefyrd eldstad [3] El. [4] Oljefyranl./el. [5] Oljefyranl./ved [6] Oljefyrd eldst./el. [7] Oljefyrd eldst./ved [8] El./ved [9] Anna

Byggeframstilling

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenterast i søknaden at krav i byggeforskriftene er oppfylde.
Vegg-/gulvkonstruksjonar framstillast innanfrå og ut/nedanfrå og opp.

Golv på grunn **Golv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar 10 CM ARMERT BETONG.
Kjeller-ytterveggar BF 87 kap. 43:1, 53	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar
Ytterveggar BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar REISVERK AV 2" x 4" c/c 60 CM INNVENDIG KLEDNING 13 MM. GIPS UTVENDIG KLEDNING 7/8" x 6" TØMMERMANNSPANEL
Vindauge BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialar, konstruksjonar 2 STK. 110/60 CM. 2 LAG MED FAST KARM.
Innvendige veggar BF 87 kap. 30:511, 52	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom husvære/brannceller)
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom husvære/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesims PREFABRIKERTE TAKSTOLER c/c 60 CM. SVART OG RØDA TAKSTEIN.
	Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking [X] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksida, etter side A1 og A2) skal og fyllast ut.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllinga av dei tekniske krava skal dokumenterast.

15. BF 87 kap. 12

Vert det brukt sentralt godkjente materialar og system? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen vert oppført i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikkje krav

16. Brann-vern

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfyld?		- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/brannveggar	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømmingsvegar	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarslar	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- sløkkingsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/sprinklar	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87

		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfyld?		- dokumentert i vedlegg/teikning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- å gjera det tilgjengeleg for funksjonshemma	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundament	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdelar	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullande fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjonar og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikring	☒ Ja		☐ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tettleik	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

KOPI AV NABOVARSEL
(vedlegg til søknad/melding)

for eigedomen

Gnr.	bnr.	festenr.	seksjonsnr.

Eigar/festar

Adresse

Til bygningsrådet i

For ovannemnde eigedom er det i samsvar med føresegnene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningslova av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgjande nabovarsel:

De vert med dette varsla om at følgjande søknad/melding er send til bygningsrådet

☐ **Søknad om delingsløyve**

☐ **Søknad om løyve til å feste bort del av eigedomen** (meir enn 10 år)

Eigedomen skal nyttast til:
☐ bustadhus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentleg verksemd ☐ landbruk/fiske
☐ naturvern ☐ offentleg friluftsområ. ☐ off. veg ☐ anna kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☐ **Søknad om byggjeløyve** for arbeid etter plan- og bygningslova, jfr. pbl. § 93

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningslova - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningslova - varige konstruksjonar og anlegg, jfr. pbl. § 84

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningslova - mindre byggjearbeid på bustadeigedom, jfr. pbl. § 86 a. Nabo eller gjenbuar som ikkje finn arbeida tilfredsstillande, kan krevja at meldinga blir behandla som søknad om byggjeløyve. Slikt krav må vera kome fram til bygningsrådet innan to veker etter at dette varslet er sendt.

Kva slag arbeid
☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring
☐ Anna - beskriv

Kva slag bygg
☐ Bustad ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.-lokale ☐ Driftsbygning landbruk
☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverkstad ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator
☐ Tank-/behaldaranl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Hallar/bedrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
☐ Anna - beskriv

☐ **Søknad om bruksendring** - jfr. pbl. §§ 93 og/eller 91 a

Frå: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 frå føresegner i:
☐ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ byggjeplan

Søknaden/meldinga kan De sjå på bygningsvesenet sitt kontor - adresse

Eventuelle merknader må vera komne til bygningsrådet innan 2 veker etter at dette varslet er sendt

Stad	Dato	Underskrift

K-blankett 5135 N Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-88

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan anten sendast som rekommandert sending, eller overleverast personleg mot kvittering.
Ved personleg overlevering gjeld kvitteringa berre for mottakinga av varslet. Dersom nabo/gjenbuar ikkje har noko å merka, kan dette eventuelt skrivast i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenbuar eigedom	Postverket si kvittering for rekommandert sending		Personleg kvittering for motteke varsel
Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn: PETTER HAALANDSTAD	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse: Postnr. 2953 - stad BEITOSTØLEN		Dato 29/6-94 Sign. Petter Håkenstad
Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn: INGER JOHANNE HOGN	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad Ingen merknad
Adresse	Adresse: Postnr. 2953 - stad BEITOSTØLEN		Dato 16/5-94 Sign. Th. Hogn
Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn: LARS ROTEVATN	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse: Postnr. 2953 - stad BEITOSTØLEN		Dato 16/5-94 Sign.
Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr	Eigar/festar sitt namn: Ø. SLIDRE KOMMUNE	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse: Postnr. 2940 - stad HEGGENES.		Dato / Sign.
Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse: Postnr. - stad		Dato / Sign.
Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse: Postnr. - stad		Dato / Sign.
Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse: Postnr. - stad		Dato / Sign.
Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse: Postnr. - stad		Dato / Sign.
Gnr. / Bnr. / Festenr. / Seksjonsnr.	Eigar/festar sitt namn	Poststaden sitt reg.nr.	Merknad
Adresse	Adresse: Postnr. - stad		Dato / Sign.

Det vert attestert at det d.d. er innlevert rek. sending til ovannemnde adressatar

Samla tal av sendingar: Sign.

NABOVARSEL

for tiltak etter plan- og bygningslova på eigedom

Gnr.	bnr.	festenr.	seksjonsnr.
4	35		

Eigar/festar: Lise Hansen

Adresse: Havn. 7 2953 Beitostølen

Til: Ø. Slidre Kommune
2953 Beitostølen

Som eigar/festar av

Gnr.	bnr.	festenr.	seksjonsnr.

Bruksnamn/adresse:

De vert med dette varsla om at følgjande søknad/melding er send til bygningsrådet

☐ **Søknad om delingsløyve**

☐ **Søknad om løyve til å feste bort del av eigedomen** (meir enn 10 år)

Eigedomen skal nyttast til:

☐ bustadhus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentleg verksemd ☐ landbruk/fiske

☐ naturvern ☐ offentleg friluftsområ. ☐ off. veg ☐ anna kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☑ **Søknad om byggjeløyve** for arbeid etter plan- og bygningslova, jfr. pbl. § 93

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningslova - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningslova - varige konstruksjonar og anlegg, jfr. pbl. § 84

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningslova - mindre byggjearbeid på bustadeigedom, jfr. pbl. § 86 a.
Nabo eller gjenbuar som ikkje finn arbeida tilfredsstillande, kan krevja at meldinga blir behandla som søknad om byggjeløyve. Slikt krav må vera kome fram til bygningsrådet innan to veker etter at dette varslet er sendt.

Kva slag arbeid

☑ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring

☐ Anna - beskriv

Kva slag bygg

☐ Bustad ☐ Fritidshus ☑ Garasje ☐ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml.-lokale ☐ Driftsbygning landbruk

☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverkstad ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator

☐ Tank-/beholdaranl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Hallar/bedrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg

☐ Anna - beskriv

☐ **Søknad om bruksendring** - jfr. pbl. §§ 93 og/eller 91 a

Frå: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 frå føresegner i:

☑ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ byggjeplan

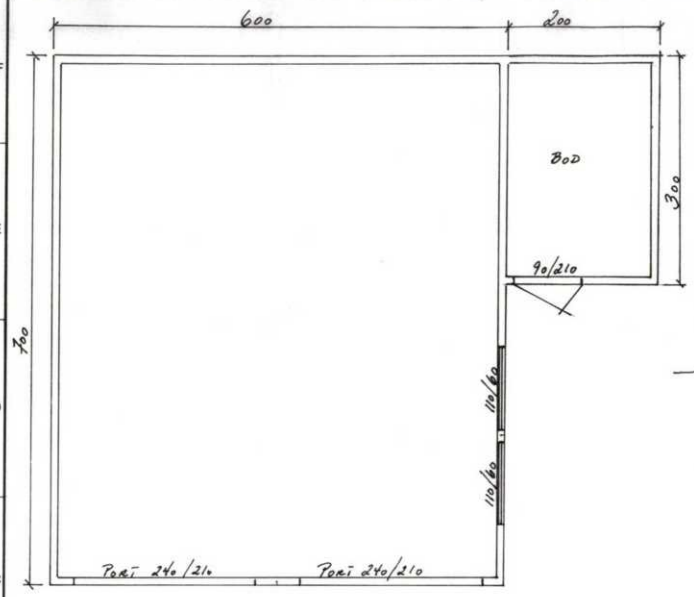
Søknaden/meldinga kan De sjå på bygningsvesenet sitt kontor - adresse: 2960 Heggenes

Eventuelle merknader må vera komne til bygningsrådet innan 2 veker etter at dette varslet er sendt

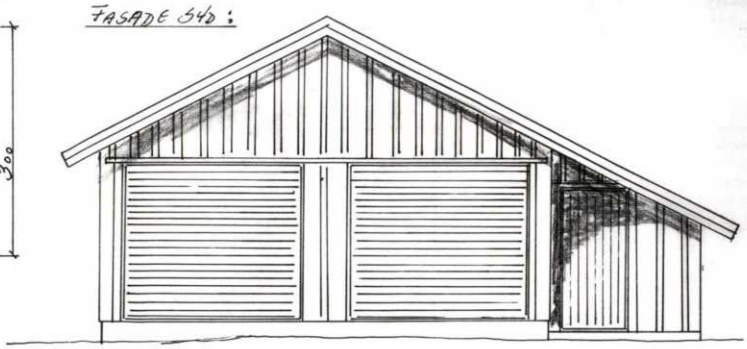
Stad	Dato	Underskrift
Beitostølen	15/5-94	Lise Hansen

K-blankett 5134 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-87

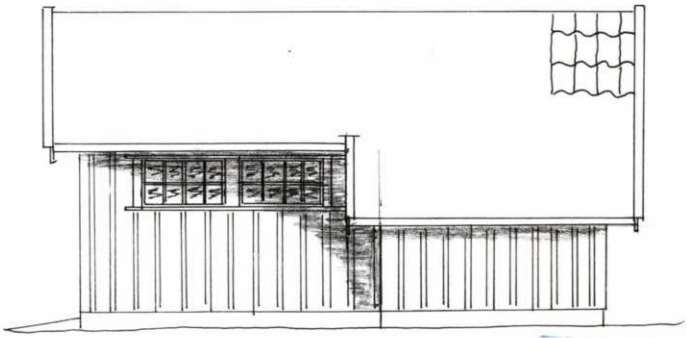

U-0,15
U-0,15
U-0,15
U-0,15
U-0,15
Gangveg
STIGN.CA 1:25
STIGN.CA 1:16
STIGN.CA 1:24
STIGN.CA 1:22
STIGN.CA 1:20
VEG A
VEG B
VEG C
VEG D
LARS KOTEVATN
INNKJØRSEL
MYR
13 1190
18 1090
16 1190
14 1190
12 1300
11 1140
09 1230
10 1350
07 1310
06 1360
05 1310
04 1250
02 1290
01 1370
03 1360
08 1480
34 1110
36 1000
38 1110
40 1140
32 1180



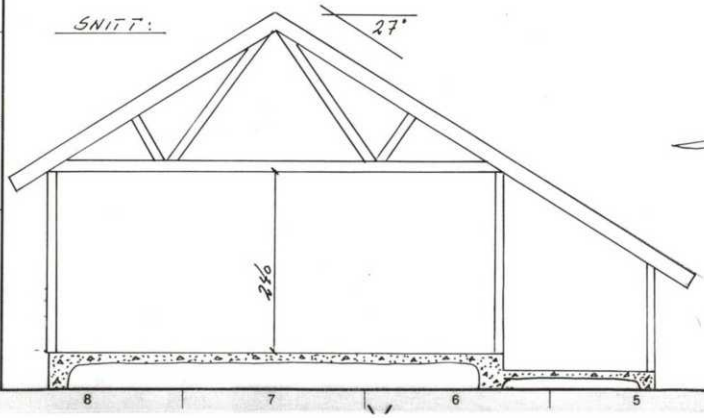
FASADE SØR:



FASADE VEST:



SNITT:



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
24.06.94	KONST.		1:50	28/11-94 J.g. kom

GARASJE FOR LISE HANSEN, LIAVN. 7, 2953 BEITOSTØLEN

G. NR. 4. B. NR. 35

Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning:	Beregning:

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93, jfr. § 98,
plan- og bygningslova av 14 juni 1985
(fyllest ut og leverast/sendast i 2 ekspl.)

Bygningsråd	Ansvarshavande
ØYSTRE SLIDRE 2940 HEGGENES.	

SØKNADEN GJELD

Eigedom/ byggjestad	Adresse LIAVEIEN 7	Gnr. 4	Bnr. 35	Festenr.	Seksjonsnr.	
Byggherre	Namn LISE HANSEN	Adresse 2953 BEITOSTØLEN			Tlf. 613 41065	
Kva slag arbeid	NYBYGG					
Kva slag bygg	GARASJE					
Dato for byggjesøknad 15/5-94		Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)		Saksnr.		

FYLLEST UT AV ANSVARSHAVANDE

Søknaden gjeld	[X] heile arbeidet [ ] del av arbeidet	- spesifisér
Søkjaren sine kvalifikasjonar [ ] ligg ved [ ] innsendt tidl.	SØKER OM ANSVARSRETT SOM SELVBYGGER.	

Eg tek på meg å stå for ovannemnde byggjearbeid. Arbeidet vert utført fagmessig i samsvar med føresegnene i Plan- og bygningslov, bygningsvedtekter, byggjeforskrift og gjeldande plan, eventuelt med dei avvik som følgjer av innhenta dispensasjon.
Eg pliktar å følgja dei retningsliner som til kvar tid gjeld for ansvarshavande.

Eg treffast på telefon:
Privat: 613 41065
Arb.:

Stad	Dato	Underskrift
BEITOSTØLEN	15/5-94	Lise Hansen

FYLLEST UT AV BYGGHERREN

Som byggherre for det nemnde arbeid er det mi plikt å rette meg etter alle krav som ansvarshavande og bygningsetaten stiller i samsvar med plan- og bygningslova og gjeldande forskrifter og vedtekter.
Kontrakttilhøvet mellom meg og ansvarshavande vedkjem ikkje bygningsetaten.
Sluttar ansvarshavande før arbeidet er ferdig, pliktar eg å syte for å få ein ny ansvarshavande godkjend før arbeidet held fram.

Stad	Dato	Underskrift
BEITOSTØLEN	15/5-94	Lise Hansen

FYLLEST UT AV BYGGNINGSRÅDET

[X] Søknaden er godkjend (vedlagt følgjer retningsliner for ansvarshavande). Ansvarshavande skal gjere seg kjend med saksdokumenta. Ansvarshavande må gi melding til bygningssjefen om eventuell vikar på byggjeplassen.

[ ] Søknaden er avvist av følgjande grunn (klagefrist, sjå baksida):

[ ] Søknaden er ikkje behandla då byggjesøknaden er avvist/fell bort.

Stad	Dato	Underskrift
Heggenes	28.11.94.	Inger Johanne Moen

Vedlegg	[ ] Byggjeløyve	[ ] Instruks for ansvarshavande	[ ]	[ ]			
Kopi vert sendt til	[ ] Byggherren	[ ]	[ ]	[ ]			

K-blankett **5136 N** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-89

OPPLYSNING OM HØVE TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har gjort vedtak som nemnt på første sida, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan klagast på til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde leddet.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til den påførde adressa. Det er nok at klaga er postlagd innan fristen går ut.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Den skal vere underskriven, vise til det vedtaket som klaga gjeld, den eller dei endringar som er ønskjande, og dei grunnane De vil byggje klaga på. Dersom De klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om De har klaga i rett tid, må De også gi opp når denne meldinga kom fram.

Forvaltningslova §§ 29-32 inneheld m.a. reglar om høve til å få utvide klagefristen og om rett til å klage på vedtaket i dei tilfelle klagefristen er gått ut.

Blankett for klage får De ved å vende Dykk til bygningsvesenet som også vil kunne gi vidare rettleiing.

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liavegen 7, 2953 BEITOSTØLEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	**Delareal**	1 573 m^2
	KPHensynsonenavn	Bustad
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 573 m^2
	KPHensynsonenavn	VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201915
Navn	Stølslie I og II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/191/Foresegner%20vedtekne.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 m^2
	Formål Kjørevei
	Delareal 7 m^2
	Formål Park
	Delareal 1 548 m^2
	Formål Boliger

Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 4/35
Adresse: Liavegen 7
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledc

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass

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

- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorstasjc

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec

- Privat veg
- Parkbelte i industristrøk
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg
- Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

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

Øystre Slidre kommune

Reguleringsplan for Stølslie I og II

planID B40

Planføresegner vedteke i formannskapet i sak 05/20 den 30.01.2020

Reguleringsformål:

PBL § 25.1 Byggjeområder
- Bustader

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

PBL § 25.4 Friområder
- Leikeplass, park

PBL § 25.5 Fareområder
- Høgspentanlegg i luft
- Transformatorkiosk

PBL § 25.6 Spesialområder
- Frisiktsone

1. Byggjeområder for bustader:

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

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

3. Offentlege trafikkområder:

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

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

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

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

4. Friområder:

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

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

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

5. Fareområder:

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

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

6. Spesialområder:

Frisiktsone:

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

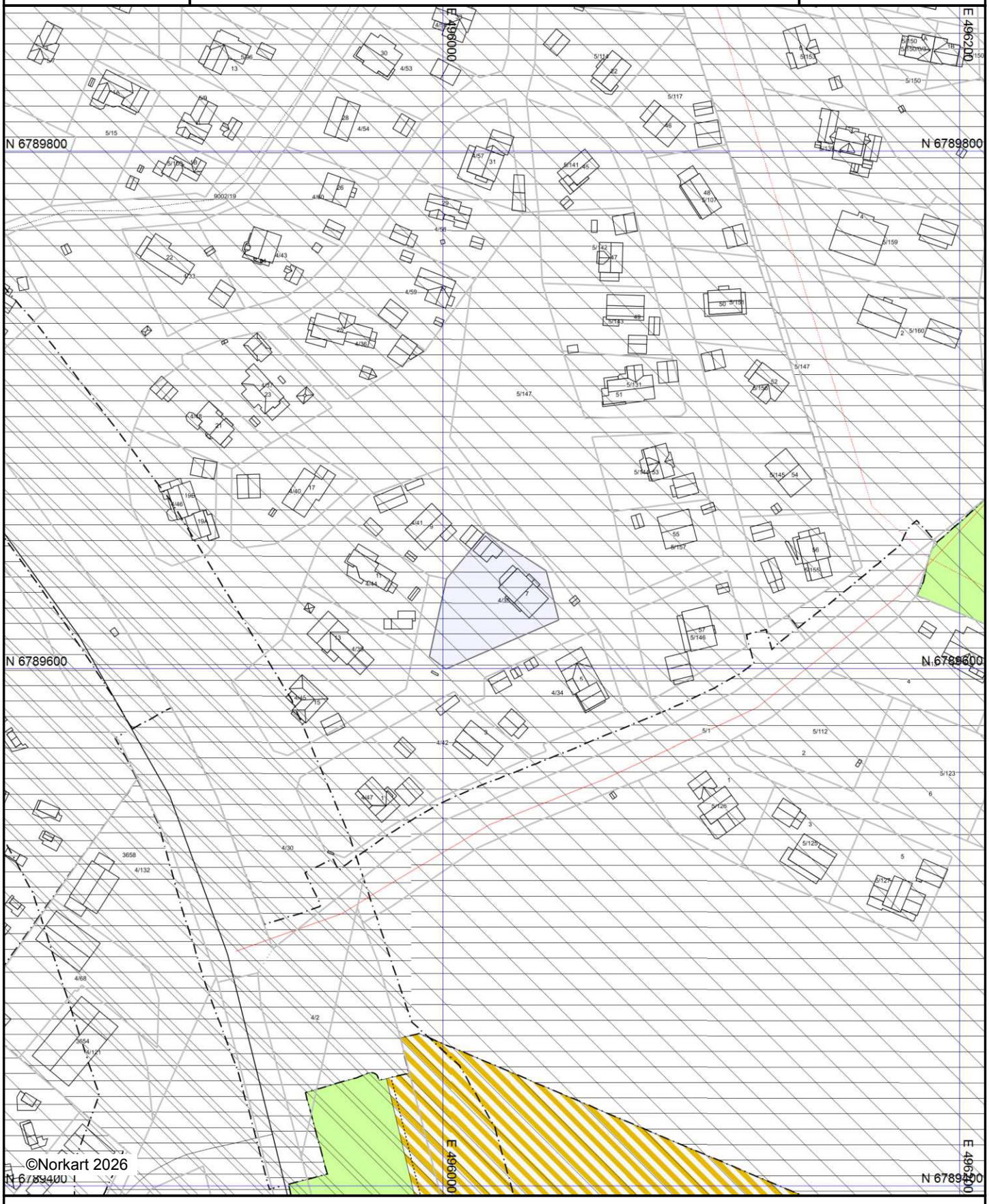
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 4/35
Adresse: Liavegen 7
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Infrastrukturgrense

Detaljeringgrense

Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Samleveg - nytt

Samleveg - eksisterende

Adkomstveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Gang-/sykkelveg - nytt

Gangveg - nytt

Turveg/turdrag - eksisterende

Turveg/turdrag - nytt

Øystre Slidre kommune

Kommunedelplan for Beitostølsområdet 2011-2023

Planføresegner vedteke i kommunestyret i sak 46/11 den 25.08.2011

Innhaldsliste:

1 Generelt 3
2 Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringssone 3
3 Byggeområde 3
3.1 Byggeområde generelt 3
3.2 Bustader 5
3.2.1 B4 5
3.2.2 B2 5
3.3 Fritidsbustader 5
3.3.1 H1-H8 5
3.3.2 Eldre hytteeigedommar markerte med sirkelsymbol 5
3.4 Fritids- og turistføremål 5
3.4.1 C1 5
3.4.2 Område for firmahytter, FH1 5
3.4.3 Område for fritidsleiligheiter, L1-L6 6
3.4.4 Le1-Le4 6
3.4.5 Stølspark, SP1 6
3.5 Offentleg eller privat tenesteyting 6
3.5.1 BHSS2 6
3.6 Sentrumsføremål 6
3.6.1 Sentr1 6
3.6.2 Sentr2 7
3.6.3 Sentr3 7
3.7 Forretning 7
3.7.1 HB1 7
3.8 Næringsverksemd, I1 7
3.9 Råstoffutvinning, Ma1 og Ma2 7
3.10 Idrettsanlegg, A1-A6 8
3.11 Kombinert bebyggelse og anlegg 8
3.11.1 A6/L6/P3 8
3.11.2 B1 8
3.11.3 B5 8
3.11.4 HB2 9
3.11.5 HF1-HF4 9
3.11.6 I2/MD3 9
3.11.7 MD1 9
3.11.8 Varmestove og parkeringsplass, V1/P6 9
4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur 9
4.1 Parkering 9
4.2 Snødeponi, SD1 9

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

1 Generelt

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

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

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

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

Området rundt Beitotjednet med turveg og V1/P6 skal tilretteleggast fullt ut for universell utforming.

2 Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde - detaljeringssone

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

3 Byggeområde

3.1 Byggeområde generelt

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

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

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

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

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

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

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

Vannbåren fjernvarme
I områda B1, B2, B4, BHSS2, FH1, HB1, HB2, HF1, HF2, HF3, L1, L2, L3, L4, L5, A6/L6/P3 og Sentr1 skal alle bygg over 50 m^2 BRA med rom for varig opphald tilretteleggast for vannbåren fjernvarme.

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

Renovasjon
Det skal avsetjast tilstrekkeleg plass til renovasjonspunkt innan kvart område. Plassane bør vere minimum 500 m^2 store og plassert i naturlege knutepunkt.

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

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

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

3.2 Bustader

3.2.1 B4

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

3.2.2 B2

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

3.3 Fritidsbustader

3.3.1 H1-H8

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

3.3.2 Eldre hytteeigedommar markerte med sirkelsymbol

På eksisterande enkelttomter vist som byggeområde i kommunedelplanen for Beito – Beitostølen - Garli, kan det førast opp bygg med bebygd areal BYA = 15 %, men maksimalt 150 m^2 BYA inkl. naudsynt areal til utandørs biloppstillingsplass. Maksimal mønehøgd er 5 m. Maksimal gesimshøgd er 3,6 m.

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

3.4 Fritids- og turistføremål

3.4.1 C1

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

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

3.4.2 Område for firmahytter, FH1

Innan FH1 kan det byggast fritidsbustader. Ein føresetnad for dette er at det blir sikra gjennom avtale at bruken blir firmahytter og at frådeling eller seksjonering ikkje skal skje.

Området skal byggast ut i tun innan ei ramme på 4000 m^2 BYA. Gjennom reguleringsplanprosessen skal ein leggje vekt på at bygg i minst mogleg grad dannar horisont sett frå Beitostølen sentrum.

3.4.3 Område for fritidsleiligheiter, L1-L6

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

3.4.4 Le1-Le4

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

3.4.5 Stølspark, SP1

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

3.5 Offentleg eller privat tenesteyting

3.5.1 BHSS2

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

3.6 Sentrumsføremål

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

3.6.1 Sentr1

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

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

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

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

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

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

3.6.2 Sentr2

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

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

3.6.3 Sentr3

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

3.7 Forretning

3.7.1 HB1

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

3.8 Næringsverksemd, I1

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

3.9 Råstoffutvinning, Ma1 og Ma2

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

3.10 Idrettsanlegg, A1-A6

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

3.11 Kombinert bebyggelse og anlegg

3.11.1 A6/L6/P3

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

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

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

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

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

3.11.2 B1

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

3.11.3 B5

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

3.11.4 HB2

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

3.11.5 HF1-HF4

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

3.11.6 I2/MD3

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

3.11.7 MD1

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

3.11.8 Varmestove og parkeringsplass, V1/P6

Innan område V1/P6 kan det førast opp varmestove for bruk i samband med turveg- og skiløypenettet og parkeringsplass for tilgang til turveg ved Beitostjednet. Varmestova kan ha serveringsverksemd. Maksimal storleik på bygg er 200 m^2 BYA og maksimal mønehøgd er 5 m. Parkeringsplassen, varmestova, turløypa rundt Beitotjednet og samanhengen mellom desse skal vere fullt ut universelt utforma.

4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Parkering

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

4.2 Snødeponi, SD1

Området er etablert som snødeponi.

5 Landbruks-, natur- og friluftsområde

5.1 LNF-område (sosikode 5001)

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

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

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

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

5.3 LNF-område for spreidd næringsverksemd

5.3.1 Tilleggsnæring, T1 og T2

T1 omfattar det bygde miljøet på Heimre Hedalsstølen og T2 stølane Valstadstølen og Røynisstølen. *Innan desse områda kan det etablerast tilleggsnæring i landbruket med lokale for overnatting, servering og utsal. I utgangspunktet skal eksisterande bygningsmasse nyttast til tilleggsnæring, men det kan førast opp inntil 600 m^2 BYA ny bygningsmasse i T1 og 100 m^2 BYA ny bygningsmasse i T2. Nye tiltak må vere i samsvar med LNF-formålet. I T1 må det utarbeidast reguleringsplan for heile eller større delar av T1 før nybygg til tilleggsnæring kan godkjennast.*

.

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

6 Bruk og vern av vatn og vassdrag

I reguleringsplanar skal det vere byggegrense minimum 30 meter frå vatn større enn 500 m^2 og vassdrag med heilårs vassføring. I strandsona mot desse vassdraga skal det vere eit vegetasjonsbelte på minimum 10 m.

7 Samferdsle-liner

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

7.1 Køyrevegar

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

7.1.1 Fv.51

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

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

7.1.2 Fv.288

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

7.1.3 Finntøppvegen

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

7.1.4 Beitestølsvegen frå L4 til Sentr2

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

7.2 Turvegar

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

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

7.3 Skitrekk (S1-S6)

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

8 Hensynssoner

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

8.1 Bevaring av naturmiljø

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

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

8.2 Bevaring av kulturmiljø

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

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

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

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

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

9 Sikringssoner

9.1 Nedslagsfelt for drikkevatn

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

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

10 Støysoner

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

11 Faresoner

11.1 Flaumfare

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

11.2 Ras- og skredfare

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

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

11.3 Skytebane

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

12 Gjennomføringssoner

12.1 Omforming

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

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

13 Infrastruktursoner

13.1 Krav om infrastruktur

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

14 Felles planlegging, rekkefølgeføresegner og utbyggingsavtaler

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

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

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

14.1 Utbyggingsavtaler

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

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

14.2 Felles planlegging

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

14.3 Rekkefølgeføresegner

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

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

Områdeanalyse

Eiendom	3453 4/35		
Utskriftsdato	02.02.2026	**Antall datasett**	99

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

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

7 Berørte datasett

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

92 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

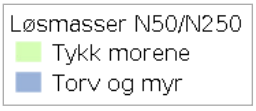
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



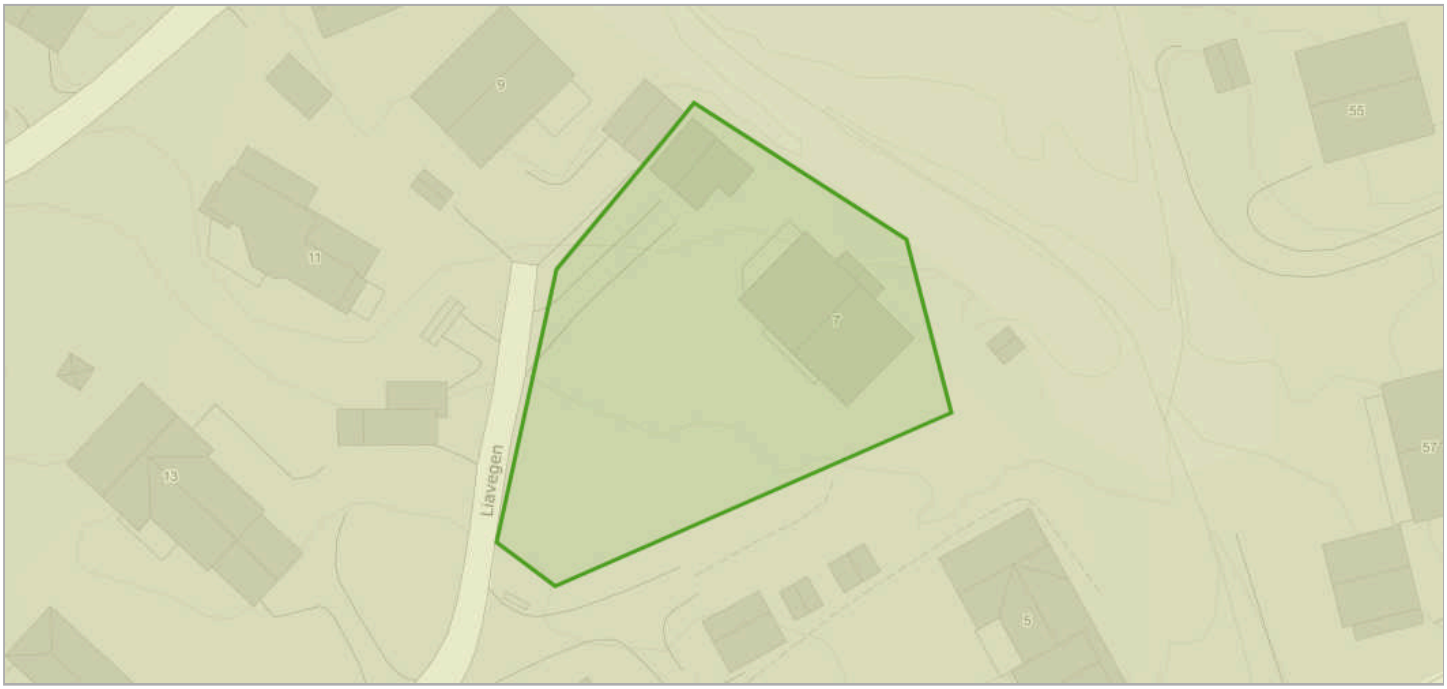
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer)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

Naturtyper i Norge - landskap

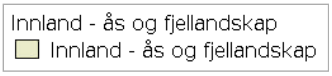
Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

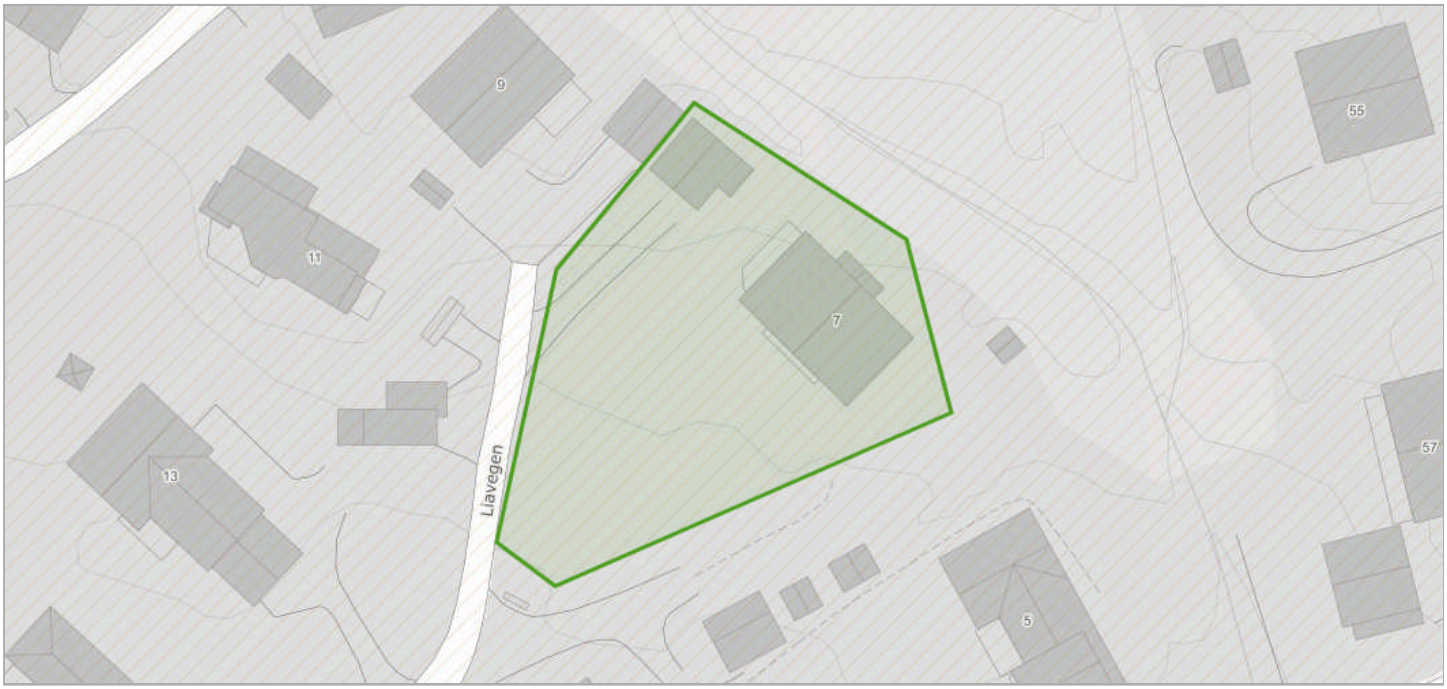


Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.02.2026

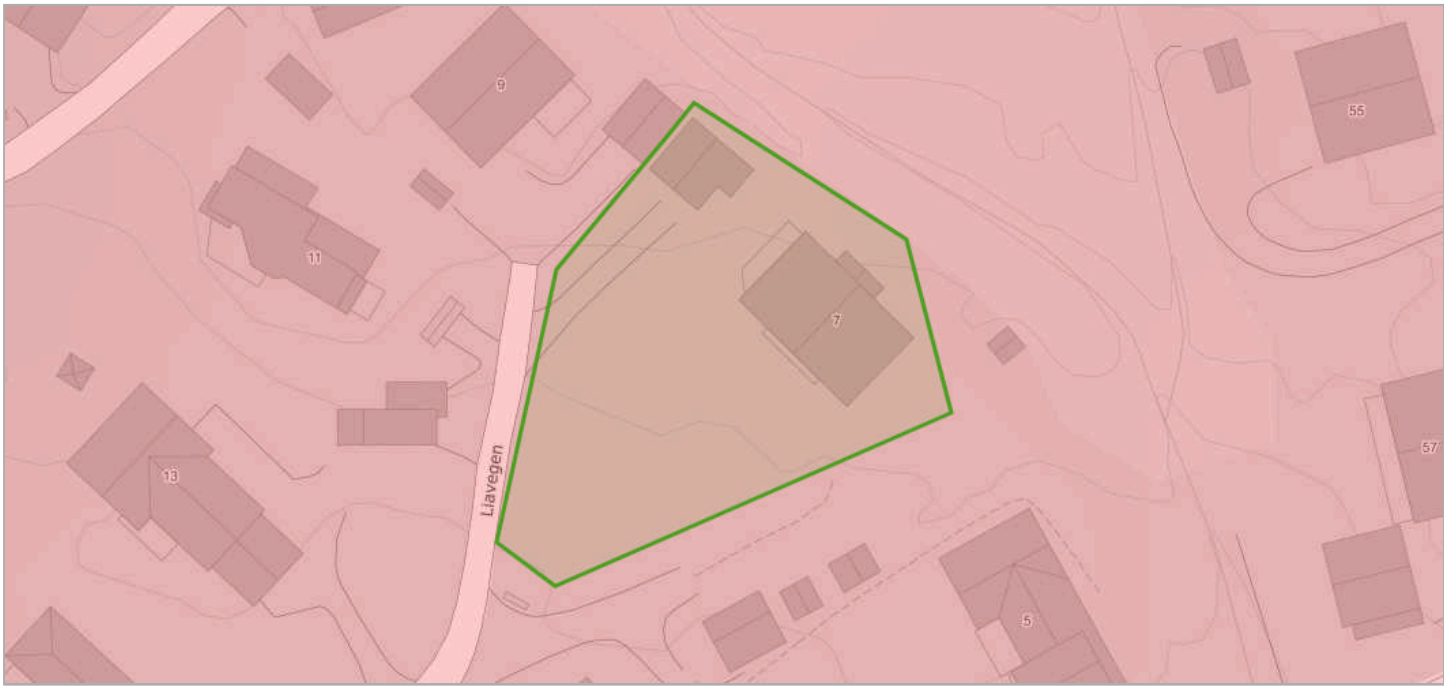


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	01.02.2026



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

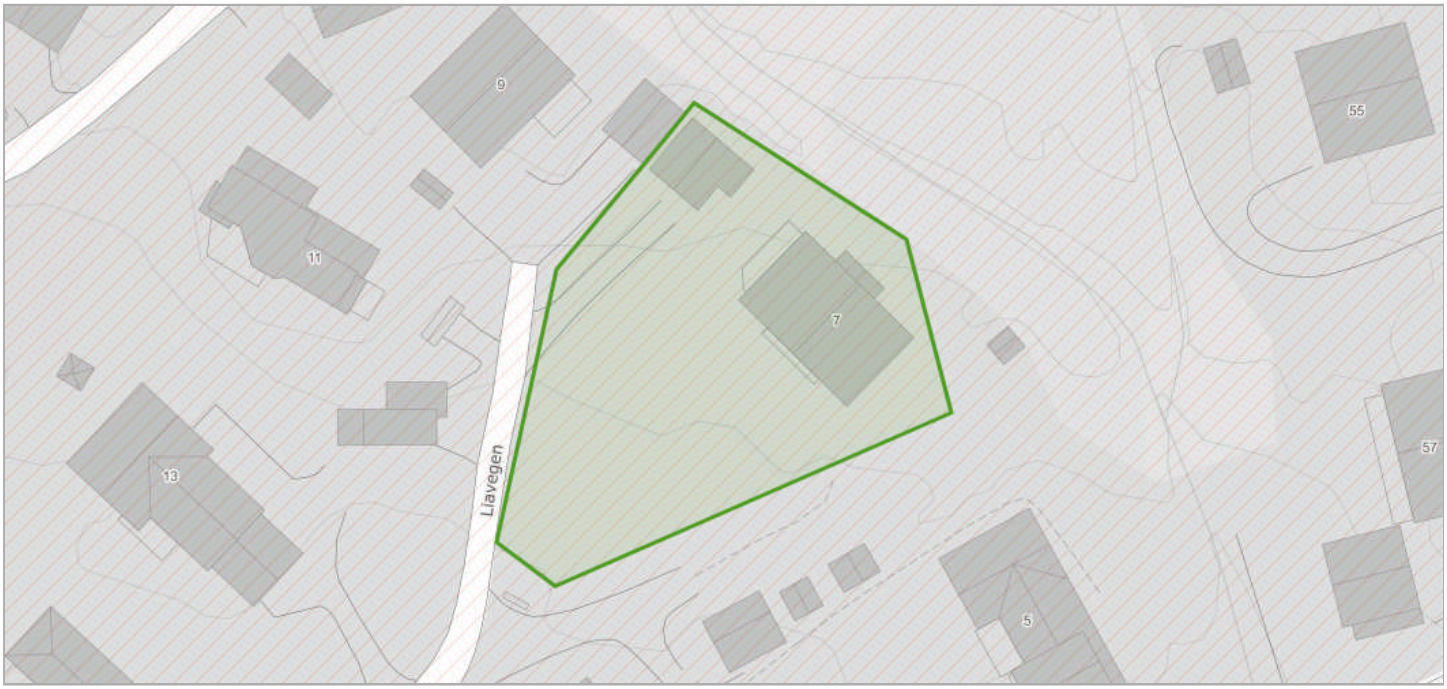
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
1732	Beitostølen	363	1.064814759376254

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	30.01.2026



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
VOLBUFJORD	Kvitvella

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.02.2026 11:58

Eiendom 3453-4/35

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	16.09.1980	Andel	
Kommunenr	3453	Oppgitt areal	1573 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	4	Beregnet areal	1573	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	35	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Liavegen 7	2953 Beitostølen	Beito	Øystre Slidre	Lidar

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.09.1980	Kart- og delingsforretning	3453-4/30	Avgiver	-1573
		3453-4/35	Mottaker	1573
01.01.2020	Omnummerering	3453-4/35	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	13281998			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.11.1994	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.03.1998	Areal, annet (bruk/brutto)	44/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	44/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	50/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	44/0	44/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	7769806			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.07.1983	Areal, bolig (bruk/brutto)	293,3/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	31.03.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	293,3/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel, Varmepumpe
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	155/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	293	8	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	116/0	0/0	116/0
H02	Hovedetasje	0	65,3/0	0/0	65,3/0
K01	Kjelleretasje	0	112/0	0/0	112/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.02.2026 11:58

Eiendom 3453-4/35

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Liavegen 7	2953 Beitostølen

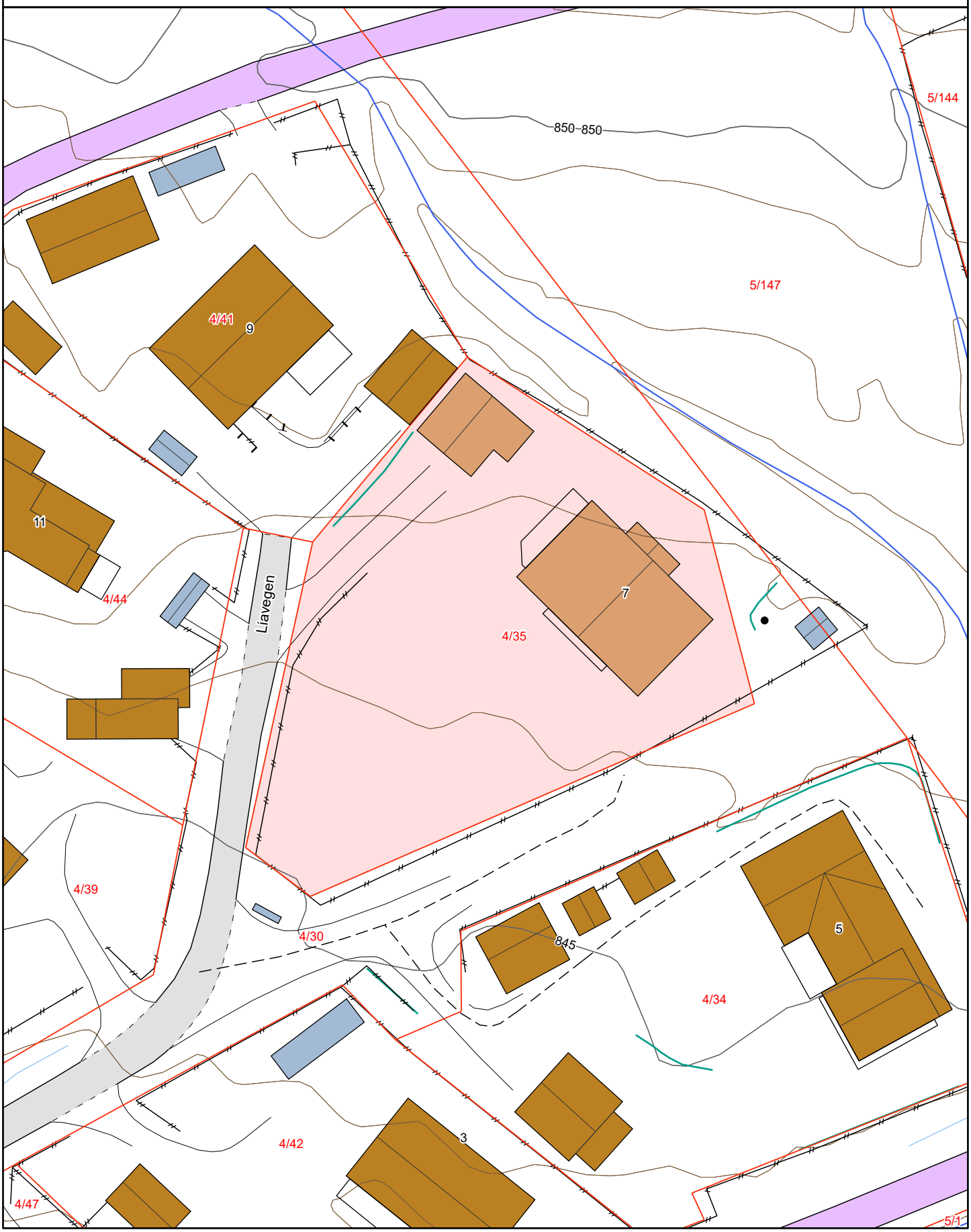
Eierforhold (4)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Hansen Lise Liavegen 7 2953 Beitostølen	040551	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Jensen Henning Liavegen 7 2953 Beitostølen	070152	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Hansen Lise Liavegen 7 2953 Beitostølen	040551	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt
Jensen Henning Liavegen 7 2953 Beitostølen	070152	Hjemmelshaver	1/2		Bosatt

Oversiktskart

Adresse: **Liavegen 7, 2953 Beitostølen**
Gnr/Bnr: **3453/4/35/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1573 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.02.2026



Matrikkelkart

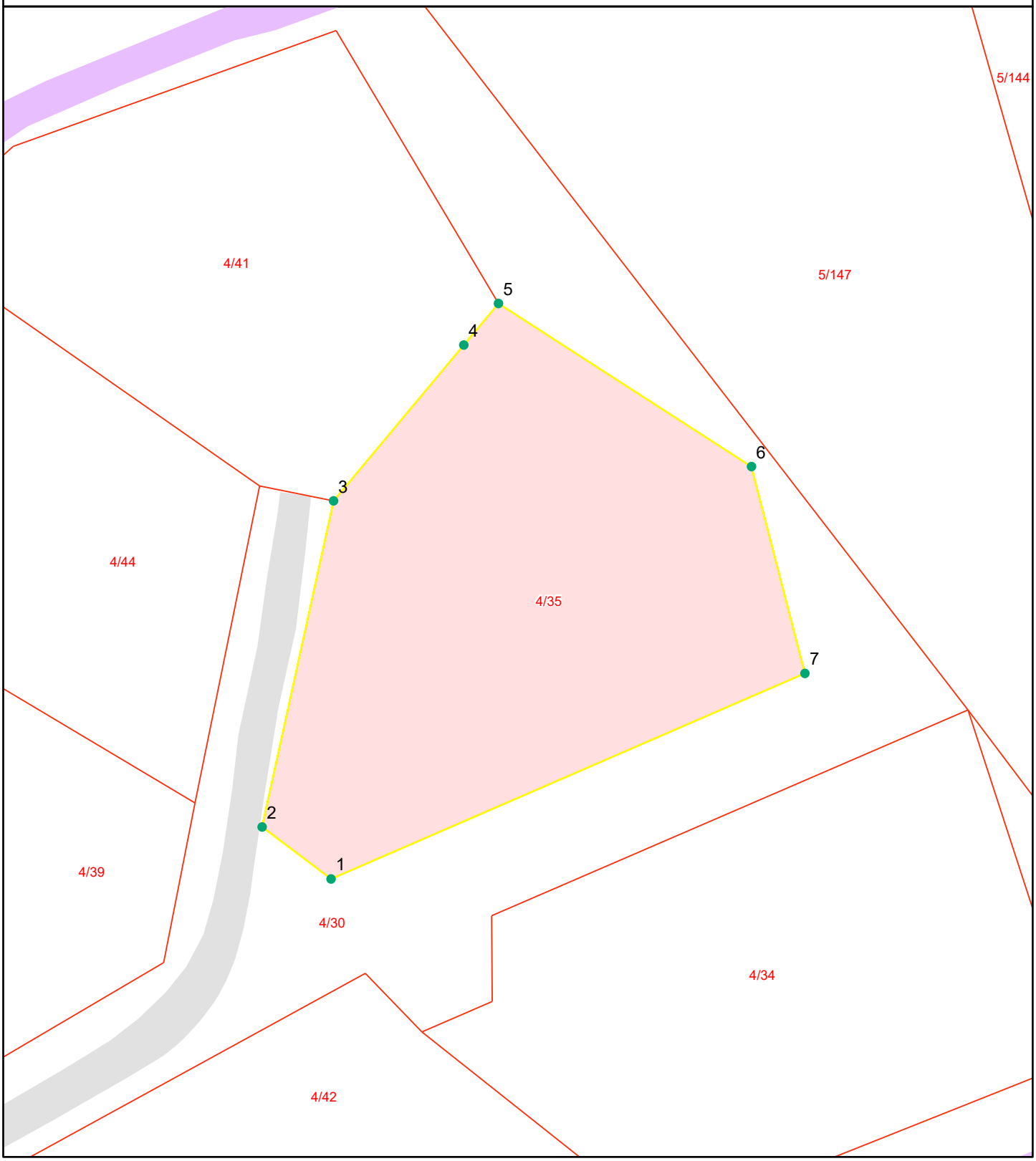
Adresse: **Liavegen 7, 2953 Beitostølen**
Gnr/bnr: **3453/4/35/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1573 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.02.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1573 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6789599.87	496001.27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	7.97	0
2	6789604.66	495994.91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	30.8	0
3	6789634.71	496001.5	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	18.75	0
4	6789649.07	496013.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	5	0
5	6789652.9	496016.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.81	0
6	6789637.87	496040.07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.71	0
7	6789618.81	496045	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	47.72	0

Øystre Slidre kommune

Grunnkart

Eigedom: 4/35
Adresse: Liavegen 7
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

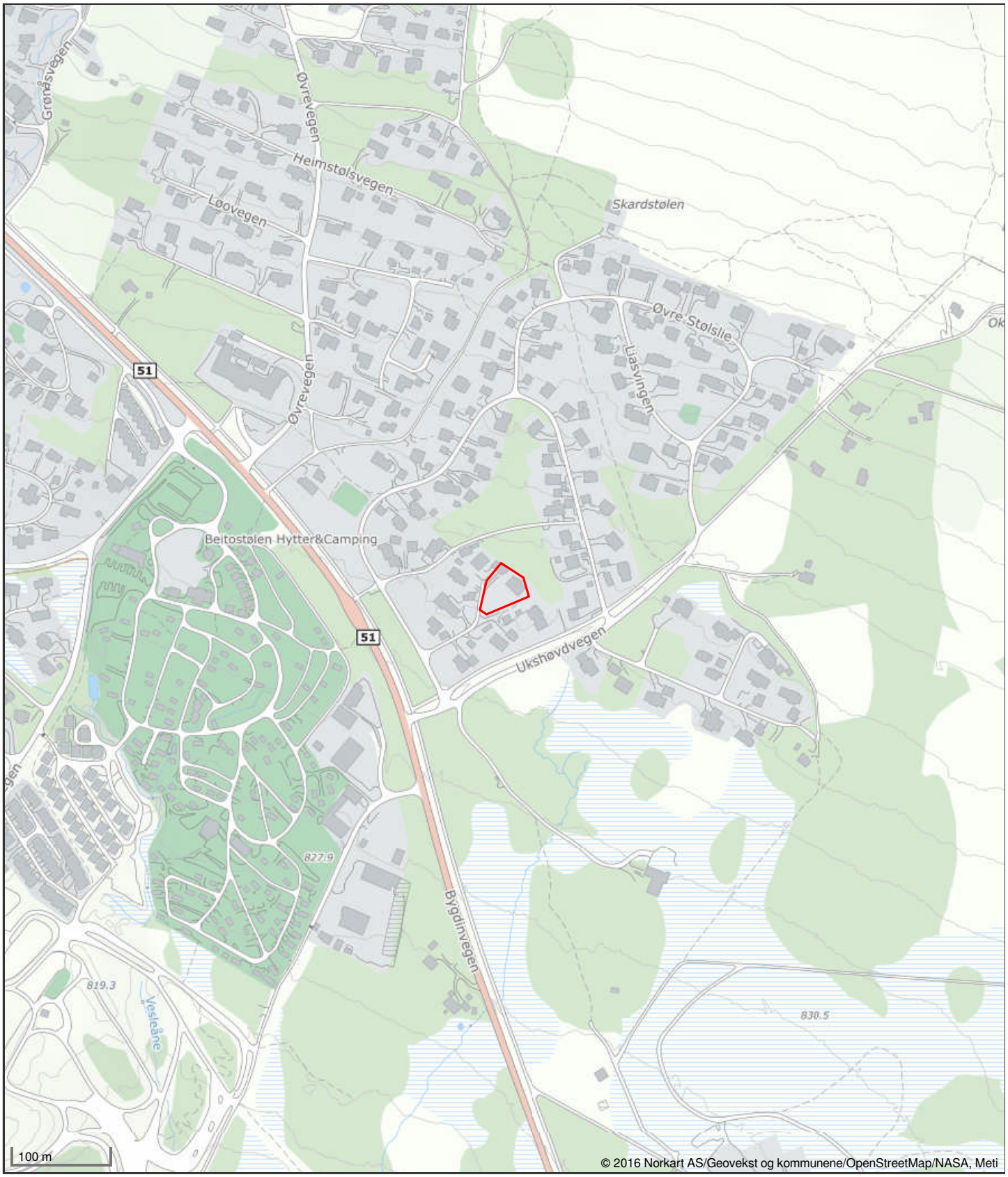
Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant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



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

Utskriftsdato: 02.02.2026

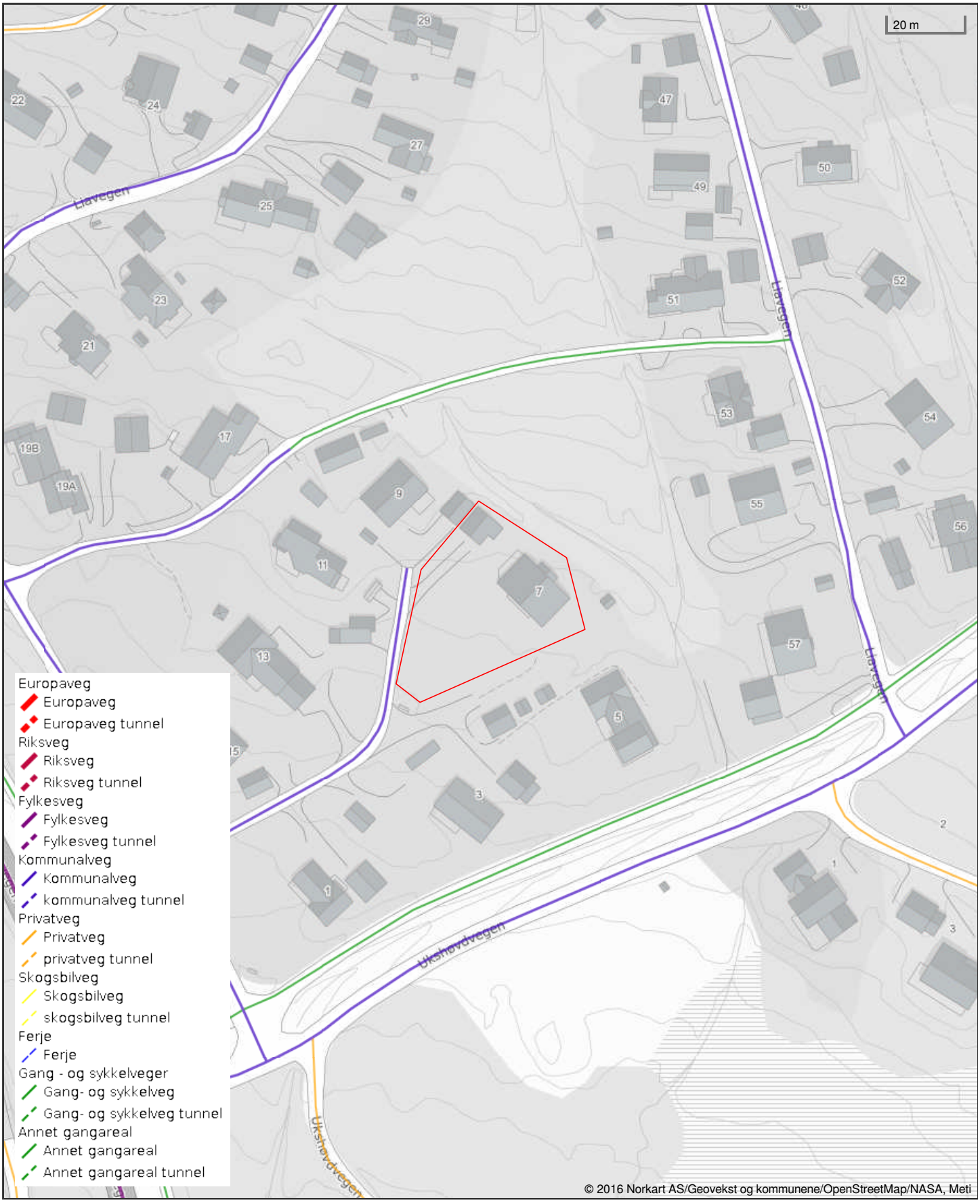
Oversiktskart for eiendom 3453 - 4/35//



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: 02.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 4/35//



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: 02.02.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liavegen 7, 2953 BEITOSTØLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 547,00 kr
Eiendomsskatt	4 600,00 kr
Feiing	686,00 kr
Renovasjon	4 046,00 kr
Vann	6 093,48 kr
Sum	**22 972,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn/feiing bustad og næring	0%	1 Stk	703.00	1/1	0 %	703,00 kr	0,00 kr
Renovasjon bustad	25%	1 Stk	4046.00	1/1	0 %	4 046,00 kr	0,00 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3695.98	1/1	0 %	3 695,98 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3369.96	1/1	0 %	3 369,96 kr	0,00 kr
Eigedomsskatt: Bustad	0%	1150100 Prom	4.00	1/1	0 %	4 600,00 kr	0,00 kr
					Sum	**16 414,94 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Liavegen 7, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
7552716	1650	23.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	99

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

Meklaropplysningar

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Liavegen 7, 2953 BEITOSTØLEN								

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

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

Kommentarar:	Ferdigattesten er for godkjenning i nyare tid for kjeller og loft. Huset er oppført i 83 og krevs ikkje ferdigattest for denne.

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

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

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	186325547	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	7769806	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Liavegen 7, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Gang/hall	Vedovn	Jøtul AS	Jøtul F 118
Stue	Peisinnsats	Jøtul AS	Jøtul Peis 18

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
21.02.2022	Tilsyn	16.08.2010	Feiing

Avvik og anmerkninger

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

Informasjon for bruksenhetId 186325547

BruksenhetId	186332011	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	13281998	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 186332011.

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.

Dagbok nr. 4368 1980. 16/9. Kjr.
Valdres sorenskriverembete
Dokumentavgift kr. 920 -

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer [2]	Kommune
Gnr. 4 bnr. 35 Tomt 08/felt A 12, Beitostølen	Øystre Slidre

OVERDRAS FRA

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

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr.
Tore Eliassen	09 08 49 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 46.840,- ..... **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

1. Kjøpesummen er spesifisert slik:
   Refusjon for tomteteknisk arbeid kr. 35.000,-
   1480 m2 tomtegrunn á kr. 8,- " 11.840,-
   kr. 46.840,-

   Dersom endeleg oppmåling av tomta fører til endring av m2 tomtegrunn, vil kjøpesummen bli justert i samsvar med dette.
   Av kjøpesummen skal kr. 30.000,- betalast mot tinglyst skjøte resten forfell til betaling innan 1. januar 1981. Utestående blir renterekna med 9% frå dato 4 mnd, etter tinglyst skjøte.
2. I tillegg til kjøpesummen skal det betalast tilkoplingsavgift for vatn med kr. 42,- pluss m.v.a. pr. m2 og tilkoplingsavgift for kloakk med kr. 42,- pluss m.v.a. pr. m2 netto leigeareal/brutto golvflate. Tilkoplingsavgifter forfell til betaling etter pkt. 7,3 i dei kommunale avgiftsføresegner.
   Gebyr for oppmåling, tinglysing m.v. skal betalast av kjøparen.

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

Fortsatt

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

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

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

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

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

☐ Jeg er ugift.

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

Leggens 11-9-80.
Sted — Dato

Øystre Slidre kommune

Utstederens underskrift — Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

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

Hans Prestegården — Vitneunderskrift
Ingebjørg Pålerud — Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256044**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13281998**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **35**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **293,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Sol, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
218,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
286,82 kWh/m²	**43 884 kWh**



,

Detaljering

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

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte

Spørsmål om energiattesten

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

opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

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

https://www.enova.no

Øystre Slidre kommune

Bygdinvegen 1989
2940 Heggenes

Org.nr.: 961 382 068

Telefon: 61 35 25 00

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

Utskriftsdato:
02.02.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	4	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Liavegen 7, 2953 BEITOSTØLEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har en restanse på eiendomsskatt med	kr. ,-
Det er ingen inkassokrav/ legalpant på eiendommen	☒
Eiendommen har et totalt innkassokrav på kommunale avgifter med	kr. ,-
Eiendommen har et totalt innkassokrav på eiendomsskatt med	kr. ,-
Kommentar: Andre fakturaer koblet mot eiendommen med tilknyttning vann og avløp samt byggesaksegebyr på tilsammen 33 975,-. Neste fakturering av kommunale avgifter ca 10.02.26	

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Liavegen 7, 2953 Beitostølen
Gnr. 4, Bnr. 35, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Marit Nystuen

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 902 13 505

E-post: marit.nystuen@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.
