PRIVATMEGLEREN
VALDRES

LYARVEGEN 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport på eiendommen datert: 4.12.2025

Grunnbokutskrift à jour pr.: 24.09.2025

Kopi av selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest og tegninger

Gjeldende planbestemmelser og plankart

Områdeanalyse

Eiendomsrapport

Eiendomskart

Grunnkart

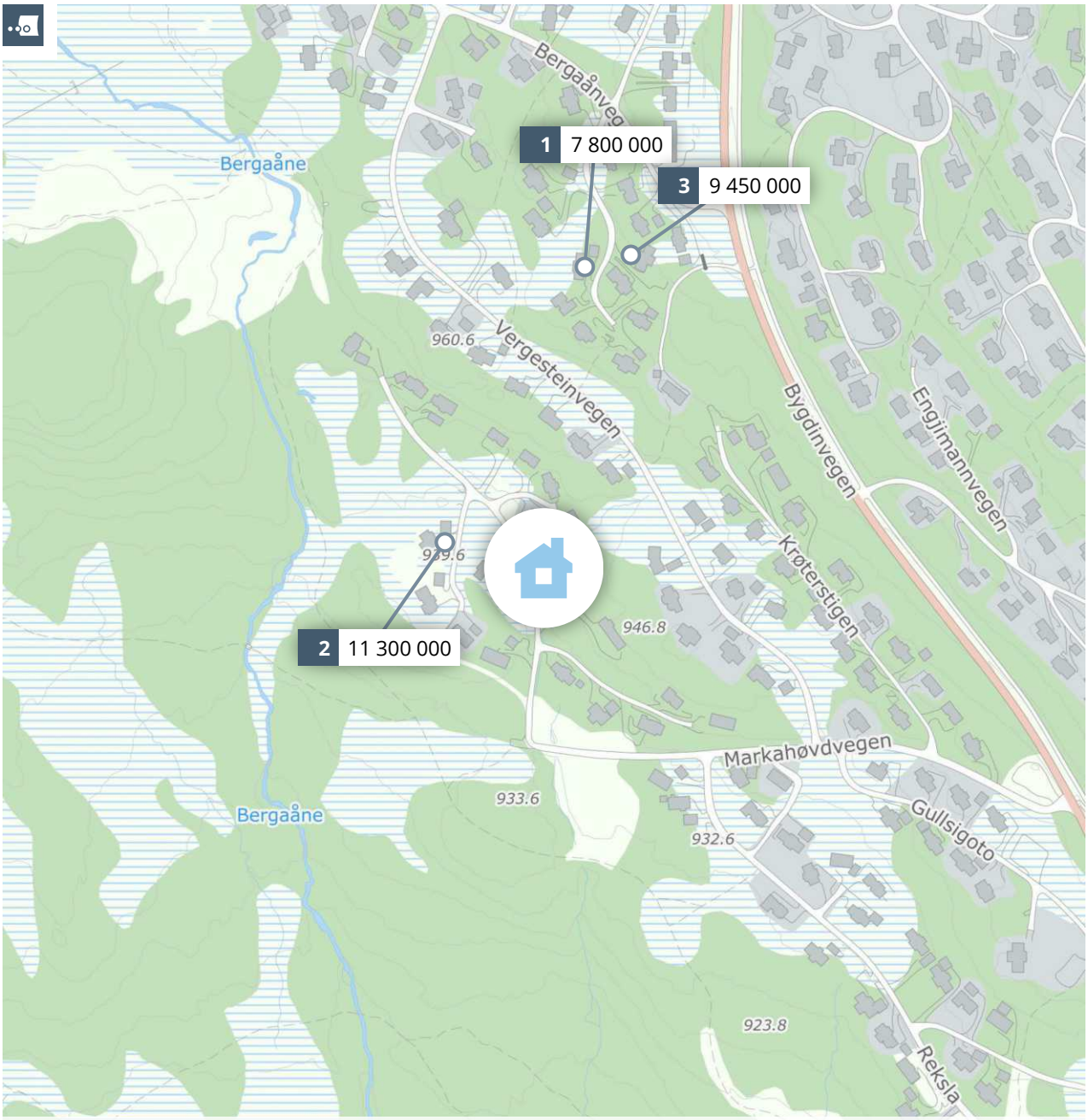
Øvrig eiendomsinformasjon fra kommunen

Tinglyst servitutt

Energiattest

Liste løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

LYARVEGEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Valdres den 12.01.2026

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: Ida Follinglo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lyarvegen 21, 2953 BEITOSTØLEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2024

GNR 3 BNR 1338 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

8 150 000

-	8 150 000	80 693
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	26 m²	- m²	35 m²	127 m²	- m²
Tomt					1 062 m²	
Byggeår					2024	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Myrullvegen 9 112 m² 2017 1 122 m² 4 sov	23.04.2025	7 990 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**69 643**
2 Lyarvegen 14 171 m² 2024 1 382 m² 5 sov	16.05.2024	13 400 000	**11 300 000**	0	11 300 000	**66 082**
3 Myrullvegen 8 124 m² 2024 1 254 m² 5 sov	23.05.2024	9 600 000	**9 450 000**	0	9 450 000	**76 210**

Dette er en stilren og moderne hytte oppført i 2023, ferdigstilt i 2024 beliggende på attraktive Markahøvda. Her får du fantastisk utsikt mot Slettefjell og Raudalen, samtidig som du har umiddelbar nærhet til skiløyper, turstier og fjellets mange opplevelser – året rundt. Her har du et ideelt utgangspunkt for både sommer- og vinteraktiviteter, samtidig som du kan nyte ro, utsikt og ekte fjellfølelse.

Hytta er gjennomført med lune materialvalg, store vindusflater, god takhøyde og en praktisk planløsning.
Det er benyttet lokale håndverkere i byggeprosessen hvor Høgden maskin og transport til grunnarbeidene, Beito bygg for oppføring av hytta, Svein Olsen og Sønner som rørlegger og Valdres Installasjon som elektrikere.

Tilfarer gulv med heltre 1-stav eikegulv fra Moelven rustic børstet med farge Hellegrå.
Alle vinduer og dører er fra Røros dører og vinduer AS.

Kjøkken og spiseplassen er i egen sone, adskilt fra de øvrige rommene.
Innredningen er i dempet sort og har god skapplass.
Håndtak er i modell Helix fra Beslag Design.
Vegghyller av heltre.

Bak koketoppen og ventilator er det flotte fliser med navn Lume Blue fra Modena. Den tilpassede innredningen og flisvalg skaper en rustikk, men harmonisk stil til rommet. Ventilator er fra SMEG med buet og pent design.

Kjøkkenøya har et gammeldags utseende og passer godt rommet svært godt. Den er praktisk for oppbevaring eller som ekstra benkeplass. Det er plass til barstoler om man ønsker å benytte dette som en sosial sone med en god kopp kaffe.

Rundt spisebordet kan det samles mange til lange gode måltider.
Varme kan nytes fra den flotte ovnen som er av typen Hwam Classic 4 med 2 kokeplater, bakerovn og sokkel for ved. En klassisk og nostalgisk ovn som møter moderne teknikk i skjønn forening. Ypperlig når grytebrødet eller pizzaen skal stekes.

Stuen er i egen lun og intim avdeling.
Her er det plass til sofa og godstoler.
Vedovnen er modell Cannes fra Nordpeis som er kledd med kobberfliser fra HuH Mosaikk. Flisene gjør peisovnen eksklusiv og unik.

Soverom og bad

Hytta har 4 soverom og 2 bad;
Hovedsoverom og soverom 2 har plass til dobbeltseng. Overskap og nattbord med skuffer på hver side av sengen.
Soverom 3 har plassbygget seng og kommode.
Soverom 4 har køyeseng med skuffer i sokkel samt kommode/skoskap.

Badene har 60x60 fliser på gulv og i dusjhjørne fra Modena og av typen Ibla Nera Lappato (Ibla er en gjenskapning av en fantastisk flott mørk og sofistikert kalkstein med innhold av fossile hydrokarboner (olje/asfaltstein) fra den sicilianske byen Ragusa. Serien har med sin unike struktur et fantastisk spill og nydelige årer).
Innredning med skuffer og bollevask.
Bak spilen er det mosaikk fliser av typen Mini Kit Kat Cyan Blue (en høykvalitets glasert porcelanatomosaikk som er vann- og frostbestandig).
Dusjdører med sort profil.
Vegghengt toalett.

Hytta har eget vaskerom/teknisk rom med varmtvannsbereder på 200 liter, opplegg til vaskemaskin samt hyller for oppbevaring. Fliser og varmekabler i gulv.

I entré er det lagt fliser i fiskebensmønster i størrelse 10x60 cm, også av typen Ibla Nera Lappato. Det er varmekabler.
Rød dør gir det fine hyttepreget.

Overbygd inngangsparti i forbindelse med terrasse på ca. 12 kvm. Her har man morgen- og formiddagssolen.
Terrassen på vestsiden er på ca. 22 kvm og her har man solen til den går ned bak Slettefjell.

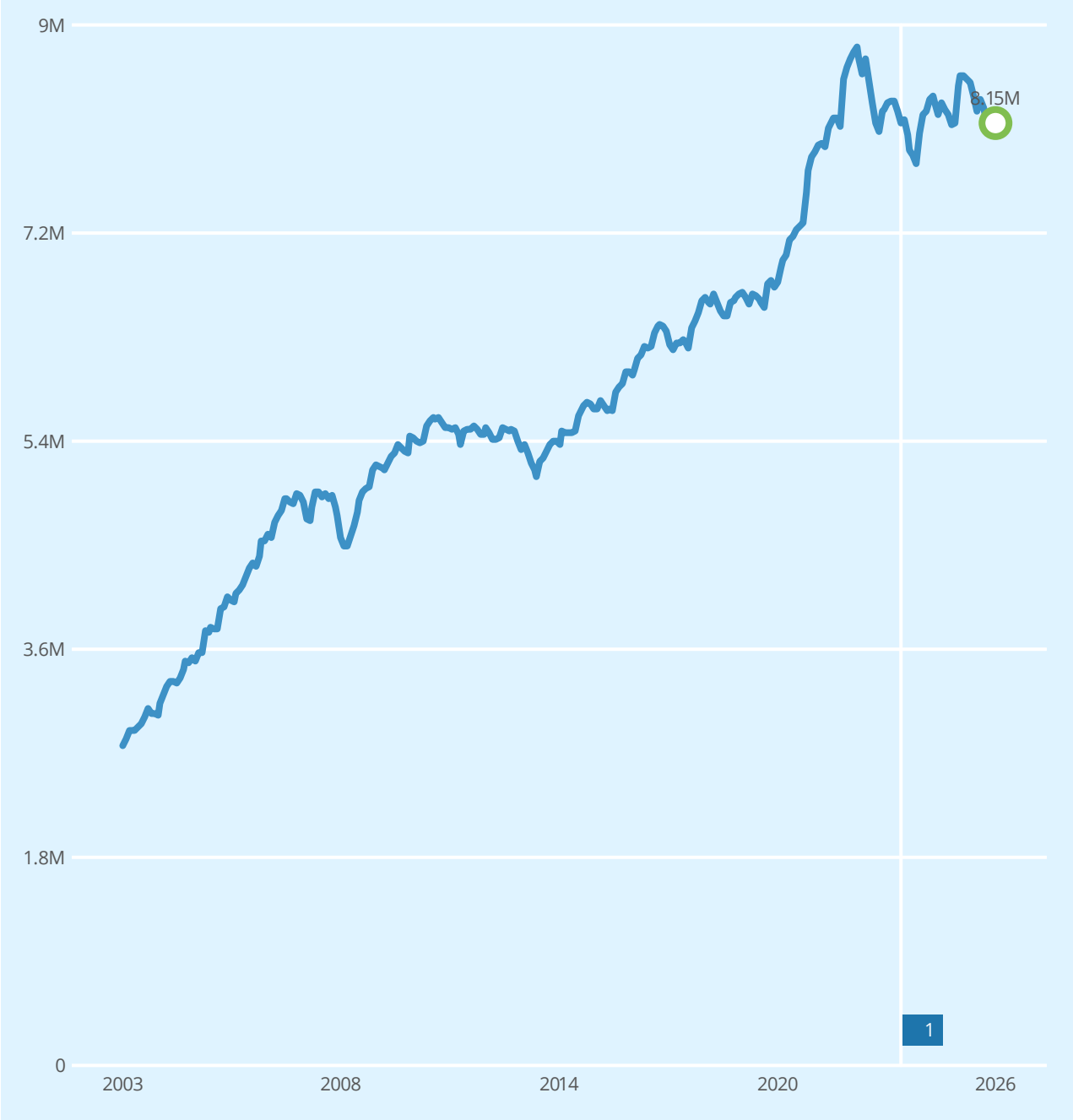
Garasjen er nyoppført og har bred leddport med automatisk åpner.
Velkommen til Lyarvegen 21!

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.11.2021		19.11.2021	-	2 400 000	-	2 400 000	2

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

Fritidsboliger til salgs i BEITO grunnkrets nå

35
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Fritidsboliger solgt i BEITO grunnkrets siste 3 mnd

19
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
103
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Norsk takst

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Lyarvegen 21 , 2953 BEITOSTØLEN
ØYSTRE SLIDRE kommune
gnr. 3, bnr. 1338

Markedsverdi

8 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 04.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20062-1971 **Referansenummer:** ON1640

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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:

Eiendommen består av selveiet tomt, bebygd med større hytte over ett plan samt tilliggende garasje med rom for biloppstilling.

- Tomt:
Tomten måler 1062 kvm og fremstår som etablert og tilrettelagt for påstående bebyggelse.
Definerte grenser.
Hellende terreng.

- Hytte:
Hytte/frittliggende fritidsbolig bygd i 2023/24, -levert som en arkitekttegnet modell fra Tindehytter AS og ført opp av lokal entreprenør.
Hytten er holdt over ett plan med nivåsprang i planet, hvor det er inngang samt kjøkken og spisestue på nedre nivå, stue, fire soverom samt to stk bad samt vaskerom/teknisk rom på øvre plan.
Oppholdsrom i åpen løsning til hverandre mm.

Hytten's areal er ihht beregningene på 101 kvm innv. bruksareal med rom for opphold.
I tillegg kommer det endel åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:- Ca 1 kvm overbygd inngangsparti sammen med 12 kvm åpen del samt ca 22 kvm åpen terrasseplatting ut for spisestue.

Hytten er oppført i stedlig bygde, isolerte bindingsverkskonstruksjoner med støpt platefundament/gulv til grunn til etablert og drenert terreng.
Utvendige fasader med stående kledning, 2-lags energivinduer, hoveddør og terrassedør samt utv. dør og vindusomramminger.
Innvendige overflater med tidsriktig materialvalg - fliser i vindfang, vaskerom samt begge bad.
Forøvrig flytende eikeparketter.
Heltre paneler i behandlet utførelse gjennomgående på alle vegger og i alle himlinger, fliser på baderomsvegger.
Moderne kjøkkenløsning med tidsriktig innredningsfunksjon i åpen løsning til spisestue.
Peisovn med stålpipe i stue samt peisovn med bakerovnsfunksjon på kjøkken/spisestue.

Bebyggelsen er holdt i og følger siste gjeldende byggeforskrifter - TEK17 (Tekniske forskriftskrav av 2017 med senere revideringer - dette gjelder fortrinnsvis hytten i sin helhet).

Ved å legge TEK17 til grunn, vil det automatisk bli lagt til rette for energieffektive løsninger og konstruksjonsmessige prinsipper jfr. minstetykkelse på isolasjon i gulv, vegger og tak (U-verdikrav).
Videre vil det bli lagt vekt på styrke og konstruksjonsmessige forhold jfr. beregnet minste levetid (levetidskrav).
Hytten ses prosjektert og tilpasset tomten med retningsbestemte løsning jfr. utsiktsforhold, adkomstmuligheter mm.
Videre viser gjennomgangen at bygget følger anbefalte løsninger og ytelser forøvrig.

- Garasje:
Frittstående garasje, oppført i samme fasademessige stil som hytten med stående kledning samt dør vindusomramminger.
Fundamentert på støpt plate til mark med murt sokkel under vegger.
Bygget er forøvrig oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med ett garasjerom samt leddport med styringsautomatikk.
Saltakskonstrusjon oppbygd med prefabrikerte takstoler, ytre tekking med torv.
Innlagt strøm for lys og tekniske uttak.

STANDARD:

Eiendommen defineres som høystandard, jfr. innlagt vann og avløp, strøm samt sommer og vinteradkomst helt frem til tunet.
Bebyggelsen ses da å være bygd og tilrettelagt for varig opphold og fremstår med alminnelig god standard jfr. byggeåret og byggemetoden samt jevnlig vedlikehold og senere tilførte.

Utvendige fasader i tradisjonelle, solide og gjennomprøvde konstruksjonsprinsipper, definert som alminnelig god standard.
Innvendige overflater defineres som høystandard jfr. utførelse og materialvalg.

Hytten er bygd i 2023/24, -med overtakelse i 2024, og innehar ihht dette ytterligere 4 år med håndverksgaranti (5 års garanti fra overtakelsedato).
Dette tilsier at samtlige bygningsdeler er vurdert til TG0 - Beste tilstandsgrad (hytten er nyere enn 5 år og innehar fremdeles håndverksgaranti).
Event. avvikende forhold beskrives og tilstandsettes spesifikt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m²
Totalpris	8 150 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	8 350 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

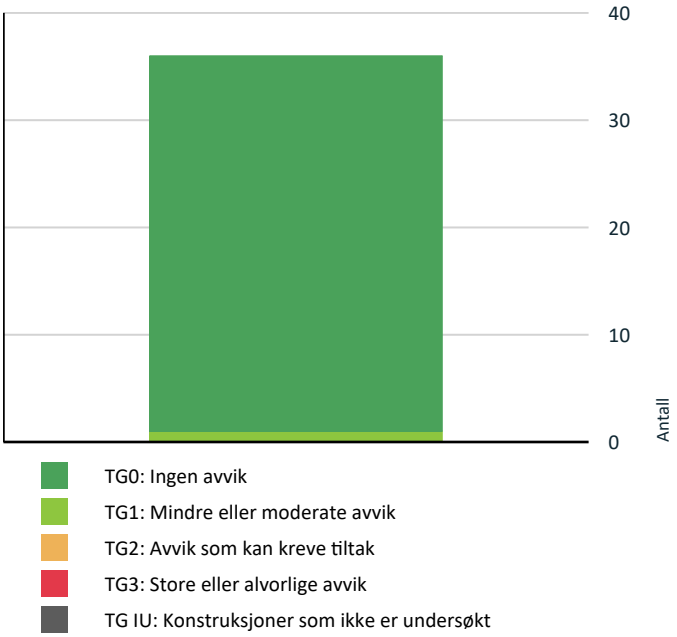
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Varig opphold - fritidsbeboelse.Byggeår angis som det år det er gitt byggetillatelse, og bygget skal da følge gjeldende lovverk og tekniske forskrifter for søknadstidspunktet/år for gitt byggetillatelse.Det er gitt byggetillatelse samt at bygget ses igangsatt bygd 25.08.2023 ihht eiendomsregisteret. 2023 settes som byggeår jfr. tidspunkt for byggetillatelse/igangsetting.

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak med torv som ytre tekking. Robust, bærende undertak (rupanel el.l).
Heltekkende torvmembran som underliggende tekkingsmateriale.
- Kommentar:
Det skal merkes at tekkingen bare er besiktiget fra terreng, og at tekkingen er fra byggeår.
Ingen øvrige påviste eller observerte misforhold utover ordinær aldersslitasje.
Ikke påvist aktiv lekkasje el.l.
Det skal imidlertid merkes at tak med torvtekke har en større vedlikeholdsfrekvens enn andre tekkingstyper.

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

TG 0 Nedløp og beslag

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

Tilstandsrapport



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



Takstige ses montert.

TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger/veggkonstruksjoner er oppført i tradisjonelt reis- og bindingsverk, med helisolerte konstruksjoner i henhold til byggeårets metodevalg.
Utvendige fasader har stående dobbelfalset kledning, og det er kraftigere fasadedetaljer, blant annet rundt dører og vinduer.
- Kommentar:
Trekonstruksjonen er lukket, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden inne i veggen. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle loddavvik på ytter- og innervegger.
Det forutsettes at utvendig kledning er montert med bakenforliggende luftesjikt.



Kledningen er montert til spikerlekt til luftesløyfe.
Musebånd i luftespalte.

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er bygd opp ihht gjengs metodevalg jfr. byggeår, hvor det er etablert sperrekonstruksjon med bærende mønedragere/limtredragere gjennomgående i hele bygget.
Luftet konstruksjon med synlige sperrer i raft med luftespalte.
Undertak antas som robust undertak av rupanel og ytre tekking med torv.
Alle konstruksjoner ses som lukkede.
Vindskier bygd opp med 3 stk utenpåliggende bord av justert kledning - avdekningsbord/vannbord med beslag som avdekning på topp.
Torvholder i impregnert utførelse med stålkroker

Tilstandsrapport



Åpen gesimsløsning med luftespalte - luftet konstruksjon.

TG 0 Vinduer

2-lags energivinduer med heltre karmer. Dels fastkarmsvinduer, dels åpningsvinduer. Industrielt behandlet overflate.
Vannbrett med beslag.
- Kommentar:
Åpningsvinduer med haspelåsinger.
De tilfeldig valgte funksjonstestede vinduer fungerte tilfredsstillende ved besiktigelsen.



Åpningsvindu med fastkarmsdel.

TG 0 Dører

Ytterdør som helisolert dør med trekarmer og snippvindu.
En-fløyet terrassedør med større glassfelter.
Alle produkter som Industrielt overflatebehandlet.
- Kommentar:
Hoveddør er plassert inne under tak og fremstår uten ytre påkjenninger.
Terrassedør i yttervegg og da med sporadiske påkjenninger av regn/smeltevann ol.
Begge dører som utadslående med adkomst videre ut på terreng.



Overbygd del med hoveddør.

Tilstandsrapport

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er samlet ca 35 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 1 kvm overbygd inngangsparti samt ca 12 kvm åpen del.
- Ca 22 kvm åpen terrasse ut for spisestue/kjøkkendel på nedre plan.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 35 kvm.

Alle konstruksjoner forutsettes bygd opp med punktfundamenter til terreng samt impregnerte materialer i hovedkonstruksjoner.



Åpen markterrasse ut for spisestue.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige overflater med varierende overflater på de respektive rom.
- Gulv:
Støpte gulv gjennomgående i alle rom - oppsparklede overflater med flytende eikeparketter i alle oppholdsrom, fliser på bad/våtrom, gang og teknisk rom/vaskerom.
- Vegger:
Behandlede trepaneler gjennomgående på alle innvendige veggoverflater.
Fliser på vegg i dusjnisjer.
- Himlinger:
Furu trepaneler gjennomgående i alle rom - behandlede overflater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte såle- og ringmurskonstruksjoner.
Støpte, armerte gulv til oppkultet byggegrube - isolert gulv på grunn.

TG 0 Radon

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

TG 0 Pipe og ildsted

hytten har 2 stk ildsteder - ett i kjøkken/spisestuedel og ett i stue på øvre nivå.
Begge med stålpiper og peisovner.

Tilstandsrapport



Peisovn i stue.



Peisovn på kjøkken med bakerovn i øvre del av ovnen.

VÅTROM

ETASJE > BAD SØR

Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2023) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon fremlagt - (Det forutsettes at dette kan fremskaffes ved forespørsel).
Entreprenørs eget prosjekteringsgrunnlag dusjnisje - overgang våt og tørr sone er lagt frem.

Moderne bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv med sokkelfliser samt fliser på vegg inne i dusjnisje.
Beiset trepanel på øvrige vegger samt beiset trepanel i himlinger.

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisternet samt servant/skapinnredninger med påstående steinvask med ett-greps blandebatteri.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.
Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
- Kommentar:
Baderommet følger tekniske forskrifter av 2017. Entreprenør sine egne bilder og sjekklister kan innhentes.



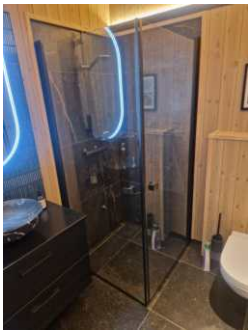
Dusjbad sør.
Servantskap, toalett og dusj.

ETASJE > BAD SØR

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjnisje. Beiset trepanel på øvrige vegger samt i himlinger.

Tilstandsrapport



Dusjnisje med fliser på vegger er avsluttet mot trepanel på øvrige deler av vegger.
Våt sone er pr. definisjon 1 meter utenfor dusjsonen, noe som tilsier at det er trepanel i våt sone.
Det forutsettes ut fra krav i tekniske forskrifter at rommet er bygd forskriftsmessig med vannsikre bakenforliggende konstruksjoner ut for dusj, alternativt at det er etablert godkjent overgang mellom dusjnisje og tilliggende panelvegger.

ETASJE > BAD SØR

TG 0 Overflater Gulv

Støpte gulv med varmekabler og fliser - flis på vegg.
Det er målt fall på gulv med mer enn 25 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant slukrist.
Nedsenket gulv i dusisonen med lokalt fall til sluk.
Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

ETASJE > BAD SØR

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisjen.
- Kommentar:
Sluken er ett såkalt 'Purus-sluk/unidrain', hvor dette består av flere sjikts oppbygging, hvor event. membraner og mansjetter er lagt skjult og ikke kontrollerbart.
Tilstandsgrad er gitt ihht alder og forutsetninger om at det er korrekte utførelser.



Slukrenne i dusj - Purussluk med flersjikts oppbygging, hvor det ihht alder og tekniske forskrifter ved byggeår forutsettes at det er lagt/benyttet mansjett i sluk, hvor denne følger anvisningene og er lagt ned under klemring.

ETASJE > BAD SØR

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisternet samt servant/skapinnredninger med påstående steinvask med ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.

ETASJE > BAD SØR

TG 0 Ventilasjon

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

ETASJE > BAD SØR

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi bygget er nyoppført og våtrommet ikke har vært i bruk samt at rommet er bygd etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest som dokumenterer utførelsen.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at våtrommet er bygd iht forskrifter.
- Kommentar:
Det er foretatt overflatesøk i dusjnisjer med fuktmålerutstyr.

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.



Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.

ETASJE > BAD NORD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2023) og ligger inn under aktuell byggeforskrift av 2017 (TEK17) med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon fremlagt - (Det forutsettes at dette kan fremskaffes ved forespørsel).
Entreprenørs eget prosjekteringsgrunnlag dusjnisje - overgang våt og tørr sone er lagt frem.

Tilstandsrapport

Moderne bad/dusjbad med støpte gulv og varmekabler samt helflisede overflater - gulv med sokkelfliser samt fliser på vegg inne i dusjnisje.
Beiset trepanel på øvrige vegger samt beiset trepanel i himlinger.

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisternet samt servant/skapinnredninger med påstående steinvask med ett-greps blandebatteri.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.
Rommet ses avventilert via bryterstyrt mekanisk vifte i vegg samt innluft via spalte mellom dørblad og dørterskel.
- Kommentar:
Baderommet følger tekniske forskrifter av 2017. Entreprenør sine egne bilder og sjekklister kan innhentes.



Dusjbad nord.

ETASJE > BAD NORD

TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusjnisje. Beiset trepanel på øvrige vegger samt i himlinger.

ETASJE > BAD NORD

TG 0 Overflater Gulv

Støpte gulv med varmekabler og fliser - flis på vegg.
Det er målt fall på gulv med mer enn 25 mm fra høyeste punkt på gulv under dørterskel til overkant slukrist.
Nedsenket gulv i dusisonen med lokalt fall til sluk.
Dørterskel ses som forhøyet og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.

ETASJE > BAD NORD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

1 stk sluk i gulvet inne i dusjnisjen.
- Kommentar:
Sluken er ett såkalt 'Purus-sluk/unidrain', hvor dette består av flere sjikts oppbygging, hvor event. membraner og mansjetter er lagt skjult og ikke kontrollerbart.
Tilstandsgrad er gitt ihht alder og forutsetninger om at det er korrekte utførelser.

Tilstandsrapport



Slukrenne i dusj - Purussluk med flersjikts oppbygging, hvor det ihht alder og tekniske forskrifter ved byggeår forutsettes at det er lagt/benyttet mansjett i sluk, hvor denne følger anvisningene og er lagt ned under klemring.

ETASJE > BAD NORD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr med vegghengt toalett med innebygd sisternet samt servant/skapinnredninger med påstående steinvask med ett-greps blandebatteri.
Dusjnisje med nedsenket gulv og lokalt fall til sluk. Dusjvegger i herdet glass med hengslefunksjoner for å legge inn mot vegg når ikke i bruk.

ETASJE > BAD NORD

TG 0 Ventilasjon

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

ETASJE > BAD NORD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi bygget er nyoppført og våtrommet ikke har vært i bruk samt at rommet er bygd etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest som dokumenterer utførelsen.
Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at våtrommet er bygd iht forskrifter.
- Kommentar:
Det er foretatt overflatesøk i dusjnisjer med fuktmålerutstyr.

Tilstandsgrad er gitt ihht alder.





Overflatesøk i dusjsone - normale verdier, ingen påviste avvik.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken i naturlig tilknytning/åpen løsning til øvrige oppholdsorm med kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt laminert benkeplate.
Vaskebeslag med 1 kum - ett-greps blandebatteri med høy tappetut.
Hvitevarer som innbygningsprodukter med stekeovn i høyskap.
Koketopp i benkeplate.
Oppvaskmaskin med skapfront.
Kjøl/frys som innbygningsprodut.
- Kommentar:
Ingen påviste avvik eller skader, ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
Det er installert waterstop med føler under skapseksjonene/oppvaskskapet.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Fuktsøk i benkeskap - ingen påviste forhøyede fuktverdier.



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

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Besiktigelse viste avtrekksslange ført ut gjennom vegg med utv. ventilavkast

Tilstandsrapport



Kokeskone med avtrekksventilator og avtrekk ført ut gjennom vegg med utvendig ventil.

SPESIALROM

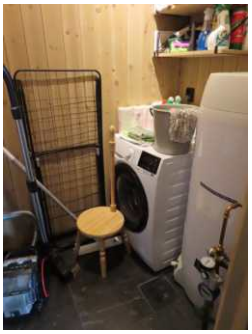
ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rom kombinert som vaskerom med tekniske installasjoner - vanninntak, varmtvannsbereder samt samleskap i vegg for trykksatte rørføringer mm.
Vann og avløpsuttak for vaskemaskin.

Rommet følger kravet til våt sone på gulv med fliser og sokkelfiser samt sluk i gulvet som sikringssluk for berederens sikkerhetsventil samt event, utilsiktede vannutstrømminger fra øvrige trykksatte rørføringer.

Rommet er ventilert via mekanisk avtrekksventil i vegg med utkast samt innluft via spalte mellom dør og dørterskel sok overstrømmet luft fra tilliggende rom.



Teknisk rom med vaskeromsfunksjoner.
Sluk i gulvet foran varmtvannsberederens sikkerhetsventil.
Forhøyet oppkant ved dørterskel som flomsikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vanninntak ført inn på teknisk rom/vaskerom til hovedstoppekran samt samleskap for trykksatte rørføringer.
Fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt i rør i rør system - PVC avløpsrør.
Gulv med sluk.
- Kommentar:
Rørføringer og rørenes tilstand kan det være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i grunnen og i bygningens vegger og konstruksjoner.
Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Tilstandsrapport



Samleskap for trykksatte rørføringer inne på teknisk rom/vaskerom.
Ingen påviste avvik ved besiktigelsen.

TG 0 Avløpsrør

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

TG 0 Ventilasjon

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

TG 0 Varmtvannstank

Vanninntak ført inn på vaskerommet/teknisk rom til 200 liters varmtvannsbereder og hovedstoppekran.
Vannmåler.
Magnetventil (Water guard) med føler.



200 liters varmtvannsbereder inne i vaskerom/teknisk rom.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg fra byggeår. Elektrisk anlegg fra byggeår.
400 volts inntakssikringer - automatsikringer/jordfeilautomater.

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

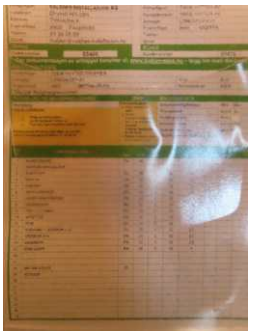
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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



Sikringsskap med jordfeilautomater og 400 volts inntak.



Kursfortegnelse.



Utv. inntaksskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Det ble registrert røykvarsler og brannslukningapparat i hytten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ikke nøyaktig dokumentasjon på hvordan byggegrunnen under 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 0 Fuktsikring og drenering

Terrenget forutsettes drenert ved at det er foretatt masseutskiftinger under og i forbindelse med bygget.
Videre legges det til grunn at drensgrøfter med drensrør er ført vekk fra grunnen under bygget.
- Kommentar:
Utførelsen lar seg ikke konstatere ved visuell besiktigelse, men ut fra gitte opplysninger og minste forskriftskrav ihht byggeår forutsettes ovenstående utførelse.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Plasstøpt betongringmur med støpt, isolert og armert betongplate som fundamenter under bygget - gulv til grunn.
- Kommentar:
Denne konstruksjonen er en gjennomprøvd og mye benyttet gjennomføringsmåte jfr. imøtekommelse av de tekniske forskriftskravene på søknadstidspunktet.
Det beregnes benyttet markisolering rundt og på utsiden av murlivet som en markisolering av byggegrunnen. Det forutsettes at klimadata for termisk dimensjonering og frostsikring er lagt til grunn ved utførelsen.

TG 0 Terrengforhold

Tomten opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht kart.
Naturlig kolle i terrenget hvor hytten er plassert.
Tomten ligger i hellende terreng, og antas å ha grunnforhold av morenemasser, dels sandgrunn.
Tilkomst til tomten via stikkvei inn fra tilkomstveien i feltet.
Gruset adkomstvei samt gruset tomteareal foran bygningen, som også benyttes som parkeringsareal.
Tomtearealet er dels opparbeidet med blant annet noe grøntarealer, dels naturtomt.
- Kommentar:
Eiendommen ligger i flomutsatt område ihht NVE kart. Dette forholdet er imøtekommet ved etablering av flomvoll/sikring av tomten ut mot tilliggende bekkefar.

Tilstandsrapport

TG 0 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.

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Rom for biloppstilling.
Lagerrom.

Byggeår
2025

Kommentar
Er under bygging

Standard
Normal standard på bygget ut fra konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er nytt i 2025.

Beskrivelse
Frittstående garasje, oppført i samme fasademessige stil som hytten med stående kledning samt dør vindusomramminger.
Fundamentert på støpt plate til mark med murt sokkel under vegger.
Bygget er forøvrig oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner med ett garasjerom samt leddport med styringsautomatikk.
Saltakskonstrusjon oppbygd med prefabrikerte takstoler, ytre tekking med torv.
Innlagt strøm for lys 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

101 m²/101 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Kjøkken, Spisestue, Stue, 4 Soverom, 2 Bad, Toalettrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 150 000

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 8 350 000

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	**8 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**8 150 000**

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

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

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulerte årlige driftskostnader: - Forsikring. - Vedlikehold. - Offentlige avgifter. - Vei mm.	Kr.		24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 150 000
Beregnede kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**4 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Beregnede kostnader gravearbeider i forbindelse med fundamenteringen av selve bygget. Øvrige grave- og anleggskostnader legges på tomteverdi.	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**390 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 040 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	1 650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**3 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**8 350 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

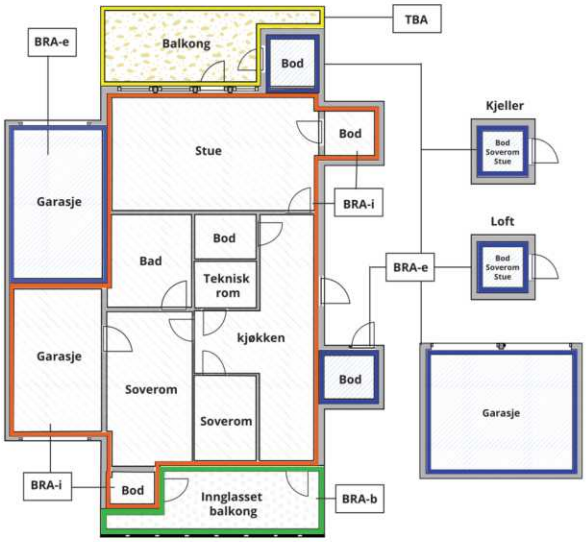
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	101			101	35
SUM	**101**				**35**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang/gang, kjøkken, spisestue, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad sør, vaskerom/teknisk rom, bad nord		

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 ca 35 kvm åpent areal/TBA på bygget, hvorav dette fordeler seg som følger:
- Ca 1 kvm overbygd inngangsparti samt ca 12 kvm åpen del.
- Ca 22 kvm åpen terrasse ut for spisestue/kjøkkendel på nedre plan.
Ovenstående arealer/arealer ihht definisjon åpent areal = 35 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er bygd i 2023/2024 - overtatt og tatt i bruk i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Stedlige måltagninger

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er nytt i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ 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)
Fritidsbolig	101	0
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør
31.10.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	1338		0	1061.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lyarvegen 21

Hjemmelshaver

Troppen Anita Robøle, Troppen Per-Kristian Robøle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Lyarvegen 21, og ligger på Beitostølen i et område med nyere og veletablerte fritidseiendommer.
Vestvendt beliggende med god solgang.
Umiddelbar avstand til preparerte skiløyper og naturterreng forøvrig.
Kort vei til sentrum av Beitostølen med butikker samt andre service- og aktivitetstilbud, bla skitrekk/alpinanlegg.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten måler ihht eiendomsregisteret 1062 kvm, og er oppført som ett selveiet areal.
Tomten ligger da dels grensende inntil friarealer samt bebygde tomter på to av eiendommens sider.
Forøvrig ligger den på en naturlig kolle i terrenget, og fremstår som en tilrettelagt eiendom. Tomten
opplyses og ses opparbeidet og tilrettelagt for påstående bebyggelse med definerte grenselinjer ihht uthentet kartgrunnlag.

Tinglyste/andre forhold

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

Konsesjonsplikt

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	05.01.2026	

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/ON1640

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Du har søkt på: Knr.: 3453 Gnr.: 3 Bnr.: 1338 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Lyarvegen 21
Gatenr:	1277
Kommune:	ØYSTRE SLIDRE
Postkrets:	2953 BEITOSTØLEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:24.09.2025 kl. 20.37

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

2021/1464711-1/200 19.11.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 400 000 Omsetningstype: Fritt salg TROPPEN ANITA ROBØLE F.NR [redacted] IDEELL: 1/2 TROPPEN PER-KRISTIAN ROBØLE 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.

2011/726609-8/200 12.09.2011 ERKLÆRING/AVTALE

Vegrett for senere fradelte parseller som i denne forbindelse har plikt til å betale kr 3 300 i årlig avgift.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 938

2011/726609-12/200 12.09.2011

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: BEITOSTØLEN TOMTESELSKAP AS
ORG.NR: 988 858 277
Bestemmelser vedr. kabler/rør for vann/kloakk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 938

2011/726609-13/200 12.09.2011

ERKLÆRING/AVTALE

Plikt til å betale årlig tilskudd på kr 800 til drift og vedlikehold av langrennsløyper.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 938

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:
2011/726609-9/200 12.09.2011 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1014
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1015
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1016
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1017
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1018
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1019
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1020
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1021
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1022
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1023
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 1024
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 938

GRUNNDATA

2021/1345732-1/200
27.10.2021 21:00

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3453 GNR: 3 BNR: 938

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Valdres

Oppdragsnr.
71251185

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per-Kristian R Troppen	Anita Robøle Troppen

Gateadresse
Lyarvegen 21

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 76933822

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251185

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks type Amina står på vegg ved inngangsdør

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251185

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 71251185

Tilleggskommentar

Nybygd hytte fra Tinde hytter

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: 71251185

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Kristian Troppen	54f0726b05651b490e0d 9544f720822095ed4e92	09.12.2025 18:27:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Troppen	268637470cf9b4e91ec7c ab29cb938af7e5049e6	09.12.2025 18:28:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 71251185

→ 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: 24/4193

Ansvarleg søkjar:
Tinde Hytter AS
Lomoveien 21
2640 Vistra

Tiltakshavar:
Anita Troppen
Skjæret 33
1390 Vollen

FERDIGATTEST ER GJEVE FOR

Adresse :	Gardsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Lyarvegen 21, 2953 Beitostølen	3	1338		

Type tiltak/bygning

Ref. delegert vedtak 199/23

Vedtaksdato	Saksnr
23.04.2024	128/24

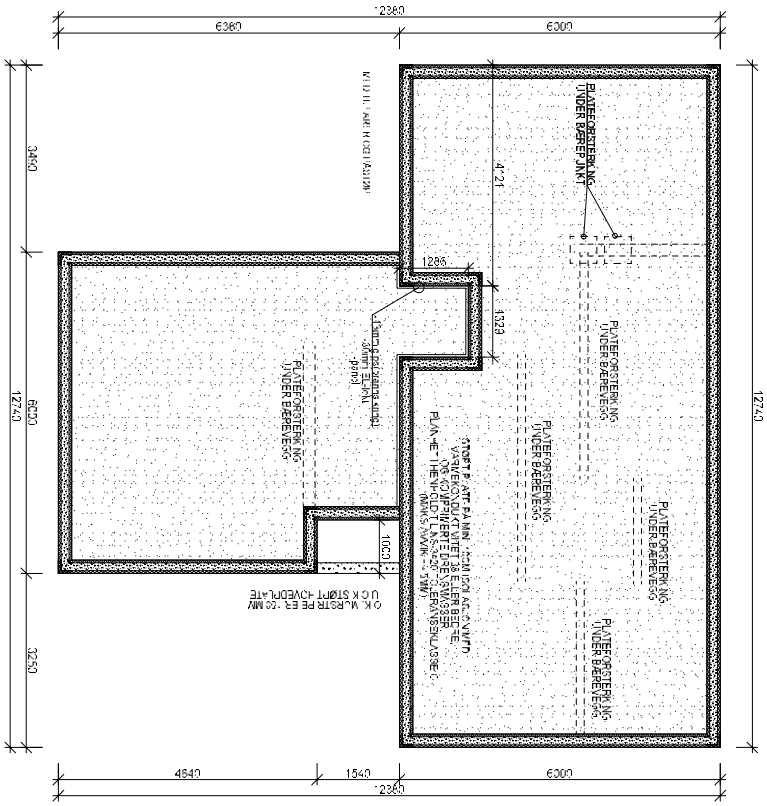
Dato for søknad om ferdigattest:	19.04.2024

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

Merknadar:

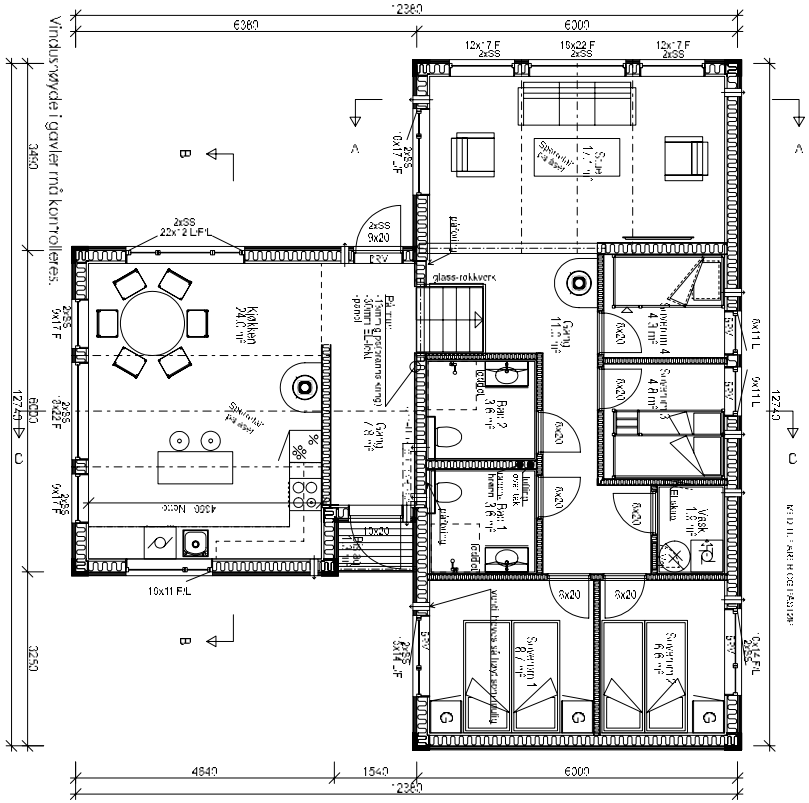
- Ferdigattest er gjeve med bakgrunn i søknad om ferdigattest med vedlegg
- Det er ikkje gjeve opplysningar om endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi føreset at tiltaket er utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og gjevne merknadar/kommentarar i løyvet.

Stad	Dato	Underskrift
Tingvang	23.04.2024	Tore Østlund *Dokumentet er elektronisk godkjend utan signatur, dette i samsvar med interne rutinar.*

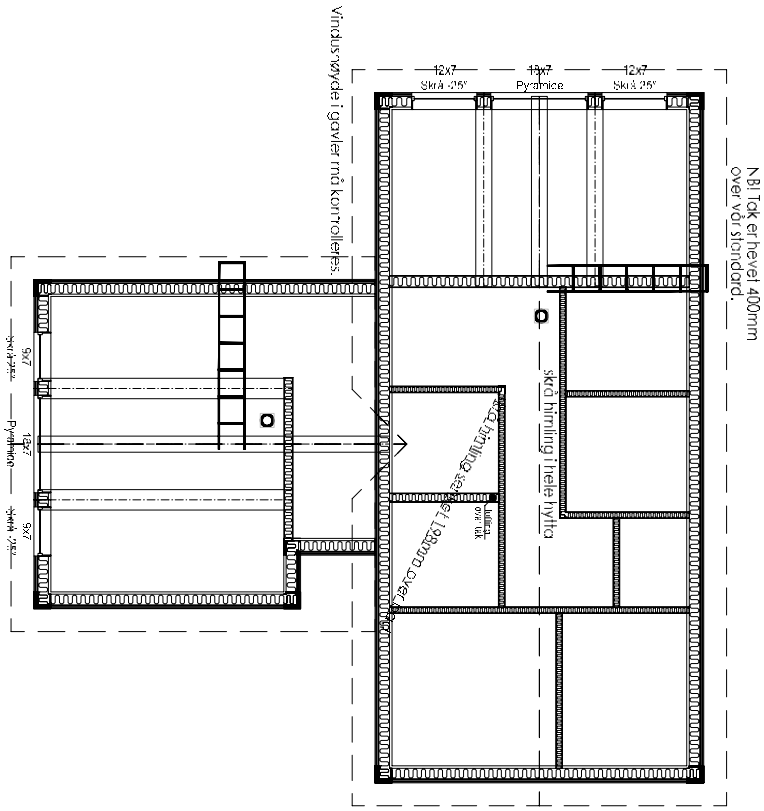


MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: FUNDAMENT	MÅL: 1:100 DATO: 17.01.2023 SIGN: JA	TILTAKSHAVER: Anita Troppen BYGGEPLASS: Lyarvegen 21. Markahøvda tomt C29 KOMMUNE: Øystre Slidre
REV.: A 01.02.2023 JA B 06.02.2023 JA C 15.02.2023 JA D 23.02.2023 JA E 02.03.2023 JA F 31.05.2023 JA G 02.06.2023 JA	ARK.NR.: 500 TYPE: Egen Troppen TEGNINGSNR: 6565 PROSJEKTNR: 35279	G./B. NR.:

TINDE HYTTER AS
2630 RINGEBU
Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31
E-post: postkasse@ tindehytter.no



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: HOVEDPLAN	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Anita Troppen
	DATO: 17.01.2023	BYGGEPLASS: Lyarvegen 21. Markahøvda tomt C29
	SIGN: JA	KOMMUNE: Øystre Slidre
REV.: A 01.02.2023 JA B 06.02.2023 JA C 15.02.2023 JA D 23.02.2023 JA E 02.03.2023 JA F 31.05.2023 JA G 02.06.2023 JA	ARK.NR.: 501	G./B. NR.:
	TYPE: Egen Troppen	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 6565 PROSJEKTNR: 35279	



MÅLLINJER ANGIR KONSTRUKSJONSMÅL		Tegningen er Tinde Hytter AS sin eiendom og må ikke benyttes uten skriftlig samtykke med firmaet.
INNHOLD: TAKPLAN	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Anita Troppen
	DATO: 17.01.2023	BYGGEPLASS: Lyarvegen 21. Markahøvda tomt C29
	SIGN: JA	KOMMUNE: Øystre Slidre
REV.: A 01.02.2023 JA B 06.02.2023 JA C 15.02.2023 JA D 23.02.2023 JA E 02.03.2023 JA F 31.05.2023 JA G 02.06.2023 JA	ARK.NR.: 502	G./B. NR.:
	TYPE: Egen Troppen	TINDE HYTTER AS 2630 RINGEBU Tlf.: 61 28 44 30 Faks.:61 28 44 31 E-post: postkasse@ tindehytter.no
	TEGNINGSNR: 6565 PROSJEKTNR: 35279	

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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyarvegen 21, 2953 BEITOSTØLEN								

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

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

Plantyper med treff

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202102
Navn	Arealdelen til kommuneplanen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer	**Delareal**	1 062 m^2
	KPHensynsonenavn	Hytte
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 062 m^2
	KPHensynsonenavn	VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200601
Navn	Markahøvda
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.08.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/275/Justerte%20reguleringsbestemmelser%20for%20Markah%c3%b8vda%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 057 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse
	Delareal 4 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202501
Navn	Områderegulering for stigar og løyper i Beitostølområdet
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

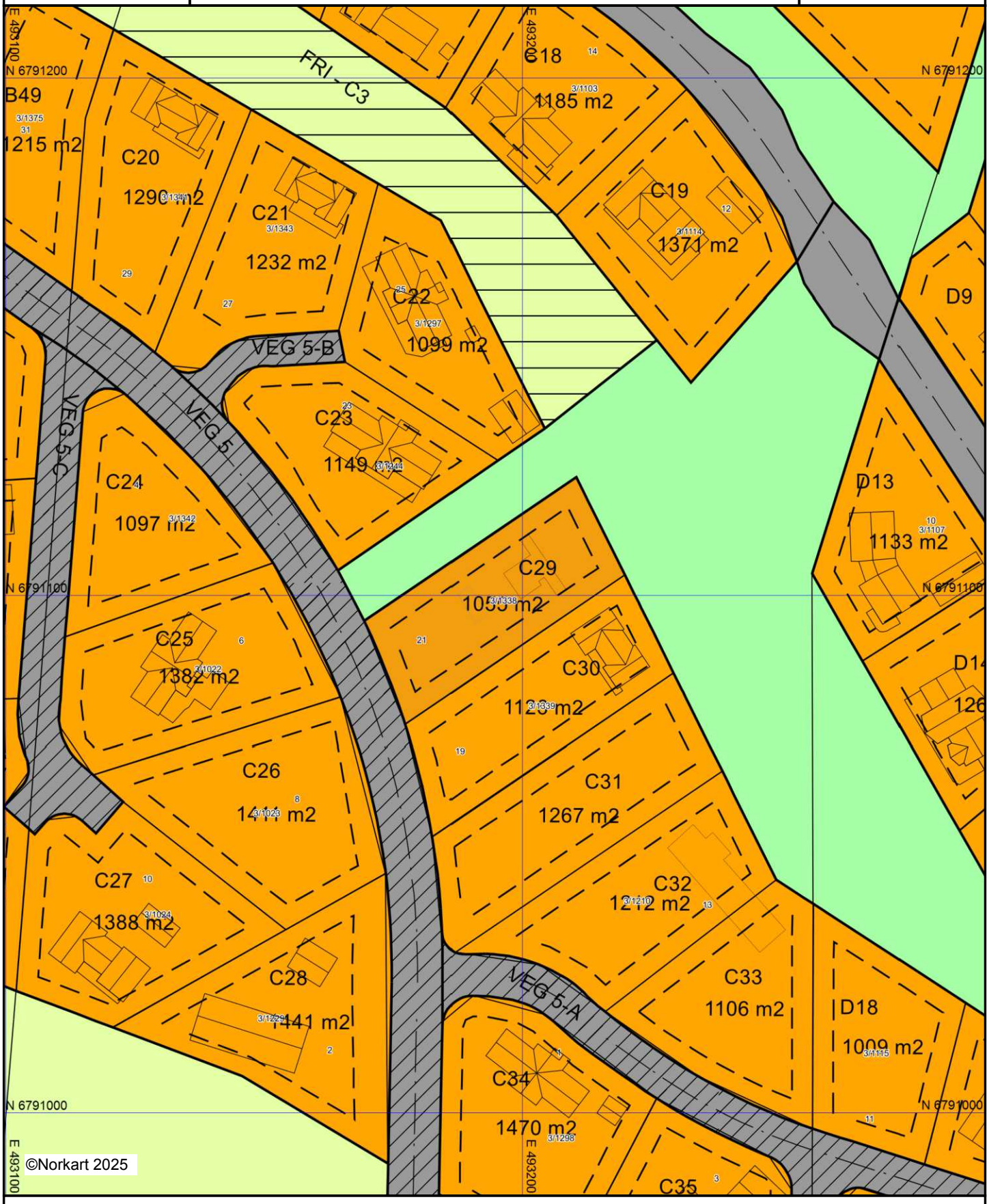
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 3/1338
Adresse: Lyarvegen 21
Dato: 15.12.2025
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.ledd

Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,1

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gangveg

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

Skiløype

Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.led

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Reguleringsplan for B57 Markahøvda hytteområde

Eigengodkjent i sak KS 48/10, endra i sak 60/10 i planutvalet den 7. okt. 2010
Mindre endring vedteken i formannskapet i sak 53/24 den 19. sep. 2024

Reguleringsføresegner

Reguleringsføremål:

Det regulerte planområdet viser område med desse reguleringsføremåla:

PBL § 25.1 Byggjeområde
- Hytter, fritidshus
- Næringsområde

PBL § 25.2 Landbruksområde
- Jord- og skogbruk

PBL § 25.3 Offentlege trafikkområde
- Køyreveg

PBL § 25.6 Spesialområde
- Friluftsområde
- Frisiktsone i kryss
- Renovasjon/container (kommunalteknisk virksomhet)
- Kulturminne (bevaring av anlegg)
- Nettstasjon/Transformator

PBL § 25.7 Fellesområde
- Felles tilkomstveg

0 Rekkjefølgjeføresegner (pbl §26):

a) Kommunen legg plan- og bygningslova §67 til grunn for byggjeløyve innan reguleringsplanfeltet, slik at veg, vatn- og avlaupsnett må vera ført fram til den enkelte tomt før det vert gjeve byggjeløyve.

b) Skiløype Grøn 1 skal etablerast som skiløype før noko utbygging i området tek til.

c) Ferdigstilling av turvegtraseen til naudsynt grusa kvalitet i Grøn 1-korridoren skal vere utført innan andre sesong etter oppstart, jamfør utbyggingsavtale.

d) Løypebru over Fv. 51 skal etablerast i samsvar med framtidig avtale med Statens vegvesen. Løypebrua skal vera bygd og godkjent før det vert gjeve brukstillatelse til hytte nr 51 i planen.

e) Mellombels plassering av masser skjer på tomtene B30-33 og E24-27, når massane ikkje kan takast i bruk i anlegg direkte. Tal tomter til mellombels plassering av masser kan reduserast etter avtale. Eigna masser kan også deponerast innanfor fyllingsfoten til skibrua, så lenge dette ikkje kjem i konflikt med bruk av skiløypa.

f) Som bidrag til finansiering av teknisk utbygging og forpliktande tiltak vert det høve til å dele frå inntil 90 tomter innan planområdet. Fordeling av desse tomtene går fram av utbyggingsavtala.

g) Før iverksetjing av tiltak i samband med reguleringsplan for Markahøvda skal det gjerast arkeologiske granskingar av dei rørte automatisk freda kulturminna i form av eit jarnvinneanlegg, seks kolgroper og to røsteplassar (id69294, 100082, 100083, 1000084 og 95606) i planområdet. Det skal takast kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

h) Før det vert gjeve bruksløyve eller ferdigattest skal utbyggar delta i fellesgodefinansieringa i samsvar med kommunestyrevedtak i k-sak 64/20.

1 Felles for Byggjeområde:

a) Tekkjematerialet på tak skal vere torv, valdresshingel eller skifer. På mindre tak over inngangsparti / takoppbygg el. kan det nyttast papp eller singel.

b) Bygg skal plasserast slik at dei er mest mogleg tilpassa terrenget. Hovudmøneretningen på hovudbygg skal ligge parallelt med terrengkotene. Gavlenden av bygg skal vere vesentleg kortare enn langsida. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad bevarast.

c) Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m.

d) Tak skal byggjast som saltak med takvinkel 20 - 35 grader. Mindre tak over inngangsparti o.l. kan ha annan takvinkel. Eventuelle uthus og anneks skal byggjast ved hytta, og ha same takvinkel, taktekking og farge som hytta.

e) Bygga skal harmonere med miljøet i området når det gjeld utforming, materialval, fargebruk og plassering.

f) Bygg med valma tak skal ikkje setjast opp. Liggjande panel som er lagt slik at borda overlappar kvarandre (vestlandspanel) eller liggande villmarkspanel av ukanta bord, skal ikkje brukast. Vindauge skal tilpassast bygningen. Vindauge i taket skal ikkje finnast, korkje plassert langs takflata eller nedsenka. Karnapp bør i utgangspunktet ikkje setjast opp. Skal ein likevel gjere det, må ein vere særs nøye med å tilpasse dei til bygningsmiljøet og ikkje gjere dei dominerande. Materialet i eksteriøret skal i all hovudsak vere naturstein og tre. På vegg- og murflater er det forbode å bruke farger som ligg langt unna jordfargespekteret. Kvitt og svært

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

g) Tilbygg skal ha same material-, fargeval og takvinkel som hovudbygget. Mindre tilbygg, vindfang mm., kan ha annan takvinkel. Vindauge og dører bør ha same utforming og plasserast som på hovudbygget.

h) Søknadspliktige parabolantenner og andre store antenner er ikkje tillate.

i) Situasjonsplan skal sendast saman med søknad om byggjeløyve. Slik plan skal vere i målestokk 1:1000, 1:500 eller 1:200 og skal syne aktuelle og eventuelle framtidige byggjesteg.

j) Bygg for varig opphald skal vere knytt til offentleg vatn- og avløpsnett, jfr. § 67 i Plan- og bygningslova.

k) Avfall skal bringast til container eller oppsamlingsstad som tilhøyrer Valdres Kommunale Renovasjon.

l) Gjerde er ikkje tillate, unnatak som skjerm mot hovudveg (veg 1 og veg 2) og mot grøntkorridorar .Det ligg beiterettar i omådet - gjerde skal ikkje vere til hinder eller fare for beitedyr. Gjerde skal vere skigard av kløyvde skier.

m) Dersom det ved tiltak i marka vert funne kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona deira på fem meter, jf. lov om kulturminne § 8. Melding om funn skal straks sendast kulturarvseksjonen i Innlandet fylkeskommune.

1a Byggjeområde for hytter, fritidsbustader:

a) I Byggeområde for fritidsbustader er tidsavgrensa omdisponering til bustad tillete etter søknad. Ein føresetnad er at bygget tilfredsstiller krava til bustad etter plan- og bygningslova / teknisk forskrift.

b) Korttidsutleige av fritidsbustader / bustader er tillate.

c) På område regulert til byggjeområde for hytter, fritidshus kan det førast opp bygg med bebygd areal BYA lik 18%. Det skal innanfor ramma av total BYA avsettast minimum 40 m^2 til biloppstillingsplass / garasje pr. bueining. Med %-BYA meiner vi den prosentdel av tomtestorleiken bygningsmassen maksimalt kan dekke.

d) På tomter regulert til hytter, fritidsbustader kan det, der det ligg til rette for det, førast opp inntil tre bygg: Hytte, anneks og uthus / garasje. Det skal maksimalt vera ei bueining på kvar tomt.

e) Største mønehøgd over gjennomsnittleg planert terreng er 5,5 m på hovudbygg og 7 m på eventuell ramloft. Bygg kan ha eit lågt ramloft, men takfoten på ramloftet kan ikkje vera høgare enn mønet på hovudbygget. Ramloftet kan ikkje vera breiare enn 1/3 av bygget si lengde. Fastsette mønehøgder gjeld også for ramloft. Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m. Største terrengendring skal vera innanfor +/- 1 meter. Tomter der byggegropa har ei opphavleg helling på meir enn 1:5, kan byggast ut med delvis synleg underetasje. For tomter brattare enn 1:5 skal det ikkje førast opp bygg med ramloft.

f) Det skal opparbeidast minimum to biloppstillingsplassar pr. hytteeining.

g) På tomtene C29 – C37 og D16 – D20 kan det byggjast med gavlen på tvers av koteretninga. Bygga skal utformast slik at djubden av bygga er større enn breidda. Utbygging av desse tomtene skal vera terrengtilpassa ved bruk av trapping. Med omgrepet trapping meiner kommunen, at det i dette skrånande terrenget skal byggjast på ein slik måte, at etasjane oppover i bygget vert forskyvd i bygningens kortlengde minst ein halv etasje inn mot skråbakken, i høve til etasjen under.

h) Det kan samanføyast inntil 4 tomter regulert som byggjeområde for hytter, fritidshus. Det kan førast opp bygg med bebygd areal BYA lik 15 %. Det skal innanfor ramma av total BYA avsettast minimum 40 m^2 til biloppstillingsplass / garasje pr. bueining. Med %-BYA meiner vi den prosentdel av tomtestorleiken bygningsmassen maksimalt kan dekke. Utbygging av samanføyde tomter skal skje i tunform. Største enkeltbygg skal ikkje vera over 300 m^2 BYA. For samanføyde tomter kan tilgjengeleg BYA nyttast til meir enn tre bygg. Det skal vera berre ei bueining på den samanføyde tomta. Det vil vera same krav til høgder og terrengtilpassing ved utbygging av samanføyde tomter som for dei einskilde tomtene.

i) Tomtene A26, A27, B28, B29, D26 og E23 er riggplassar fram til utbygginga er ferdigstilt, sjå rekkjefølgjeføresegnene. Tomtene går etter dette attende til å vera byggetomter.

j) Tomtene B30-33 og E24-27 er mellombels massedeponi fram til utbygging er ferdigstilt, sjå rekkjefølgjeføresegnene. Tal tomter til mellombels plassering av masser kan reduserast etter avtale. Tomtene går etter dette attende til å vera byggetomter.

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

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

2 Landbruksområde

Jord- og skogbruk

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

3 Offentlege trafikkområde:

Køyreveg:

a) Fylkesveg 51 er regulert som offentleg kjøreveg. Reguleringsplanen syner vegareal sør for senterlina i vegen. Regulert kjørebane (inkl anna kjøreareal) sør for senterlina er 5,0 meter.

b) Det er ikkje tillate å føre opp bygg nærare enn 40 m frå senterlina til fv. 51.

c) Opparbeidinga i tilslutning til fv. 51 skal utførast i samsvar med gjeldande retningslinjer.

d) Veg 1,2,3 og 4 er regulert som offentleg veg. Regulert vegbreidd framgår av plankartet, som utgangspunkt 10 meter. Opparbeida kjøreveg – (inklusiv vegskulder) skal være 6 meter for veg 1 og 2 og 5 meter for veg 3 og 4. Breiddeutviding i sving, veggrøft/anna vegareal som skjering-/fyllingsutslag kjem i tillegg og går fram av reguleringsplankartet.

e) Veg 3 vert opparbeidd og brøyta ved behov i heile traseen, men vegen kan stengjast for almen ferdsel mellom tomtene C19 og D9 i samband med kryssing av intern skiløype/sklitrase/turveg. Stenginga skal utførast på ein slik måte at vegen i si heile lengde er tilgjengeleg for utrykkingskjøretøy.

f) Det skal sikrast tilstrekkelege grøfter for overflatevatn og eksisterande bekker langsmed vegane. Vegskråning skal ikkje ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikra med steinplastring eller anna tiltak. Evt. støttemur skal utførast som stablesteinmur. Vegskråning skal såast til med "naturblanding".

g) Veg 1-A og 2-A kan opparbeidast for framtidig tilkomst til andre utbyggingsområde. Regulert vegbreidd 10 meter, kjøreveg 6 meter. Veg 1-A og 2A skal ha planfri kryssing med aktivitetstrase.

6 Spesialområde:

Friluftsområde

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

Skiløype/sklitrase/turveg (Grøn 1):
Områda kan nyttast til turstigar, skiløyper, sklitrase for alpint ski inn/ ut og ridestigar og sikre tilkomst til omkringliggjande turområde. Traseen i plankartet skal opparbeidast til enkel grusvegstandard spesielt oppbygd for å også fungere som ei brei skiløype. Teknisk utforming av traseen vil vera innanfor 10 meter total breidde av terrengbearbeida såle, med 3 meter brei grusveg i midten. Vegen skal senkast i terrenget og vera godt drenert. Sidekantane skal såast til med gras, og ha ein veldig slak skråning innanfor den bearbeidde breidda på 10 meter.

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

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

Frisiktsone i kryss

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

Renovasjon/container

Området er avsett til renovasjon/container for hyttefeltet.

Nettstasjon/Transformator

Det er sett av areal for oppføring av nettstasjon på i alt 5 stader innafor reguleringsplanområdet: • i grense mellom A26 og A27

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

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

7 Fellesområde

Felles tilkomst:

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

Veg 1-A for tomtene: D1-D8, E1-E10 og gnr.3 bnr.165
Veg 1-B for tomtene: E12-E22 og gnr.3 bnr.45
Veg 2-A for tomtene: C1-C3, B14-B16 og gnr.3 bnr.196
Veg 2-B for tomtene: B35-B38, C5-C7 og C9-C15
Veg 2-C for tomtene: B22-B27
Veg 2-D for tomtene: A32-A38
Veg 2-E for tomtene: A28-A31
Veg 2-F for tomtene: A1-A7, A12, A23, B1-B3 og B20
Veg 2-G for tomtene: A17-19, A21-22
Veg 2-H for tomtene: A24-A27
Veg 2-I for tomtene: A13-A16
Veg 2-J for tomtene: B7-B13 og B17-B21
Veg 2-K for tomtene: B4-B6
Veg 2-L for tomtene: A8-A10
Veg 2-M for tomtene: A11
Veg 3-A for tomtene: B30-B33
Veg 4-A for tomtene: D25, D26 og E23 Veg
4-B for tomtene: E24-E27
Veg 4-C for tomtene: E30-E33, F1-F5.
Veg 4-C er også tilkomst til delar av næringsområda F6, G1 og H1.
Veg 5 for tomtene: B46-B52, C20, C28-C31
Veg 5-A for tomtene: C32-C35 og D18-D21
Veg 5-B for tomtene: C21-C23
Veg 5-C for tomtene: B53-B55 og C24-C27

Regulert vegbreidd framgår av plankartet, som utgangspunkt 8 meter. Breiddeutviding i sving, veggrøft/anna vegareal som skjering-/fyllingsutslag kjem i tillegg og går fram av reguleringsplankartet. Opparbeida kjøreveg skal vere 4 meter med 0,5 meter skulder på kvar side og 2 x 1,5 meter veggrøft/anna vegareal.

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.*

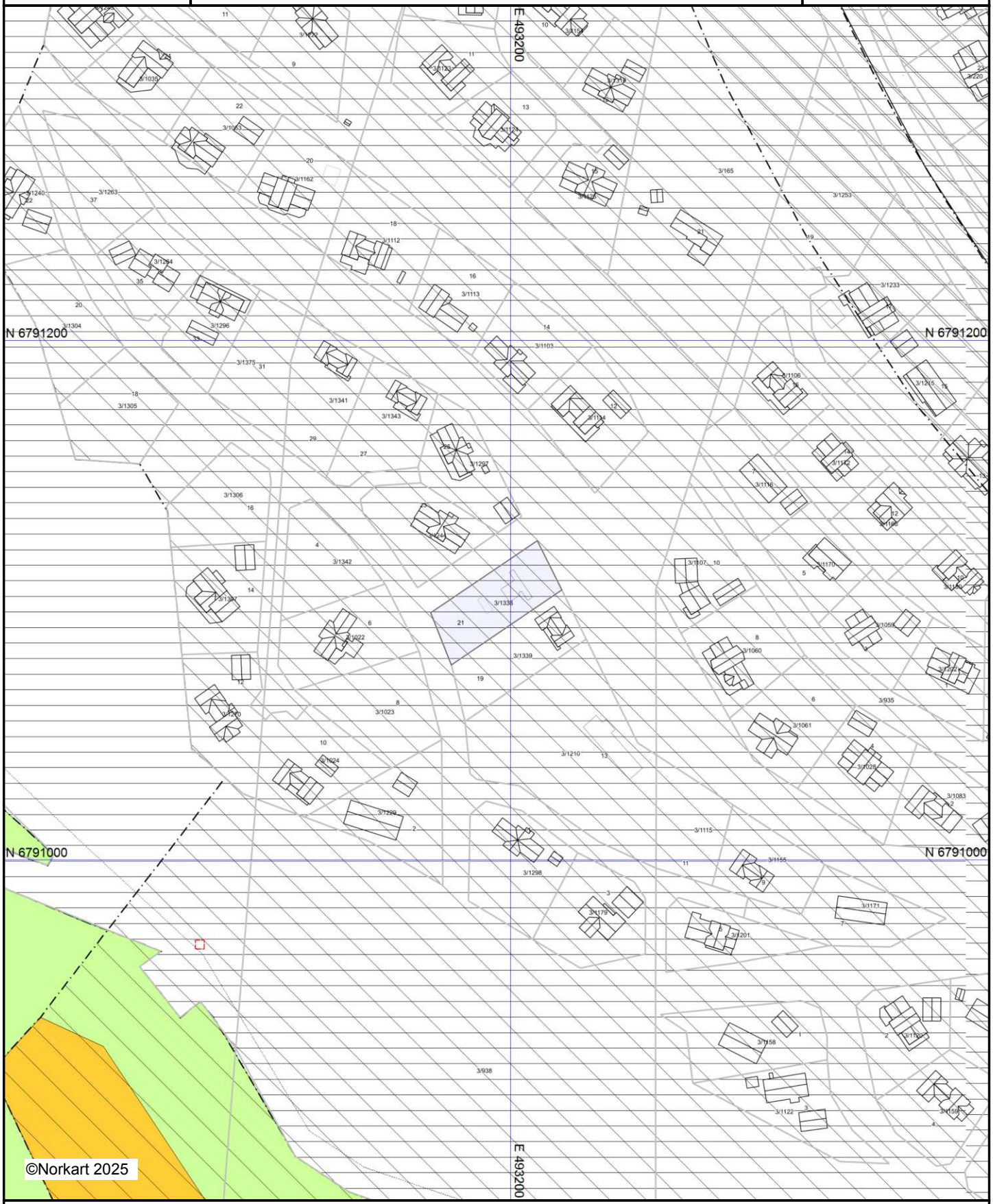
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 3/1338
Adresse: Lyarvegen 21
Dato: 15.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Fritidsbebyggelse - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Støysonegrense

Infrastrukturgrense

Detaljeringgrense

Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - eksisterende

Samleveg - nytt

Adkomstveg - nytt

Gang-/sykkelveg - eksisterende

Gangveg - nytt

Turveg/turdrag - eksisterende

Vegkryss bro - nytt

Områdeanalyse

Eiendom	3453 3/1338		
Utskriftsdato	15.12.2025	**Antall datasett**	99

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

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

8 Berørte datasett

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

91 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- 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
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB-arealbruk
- 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
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	09.12.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

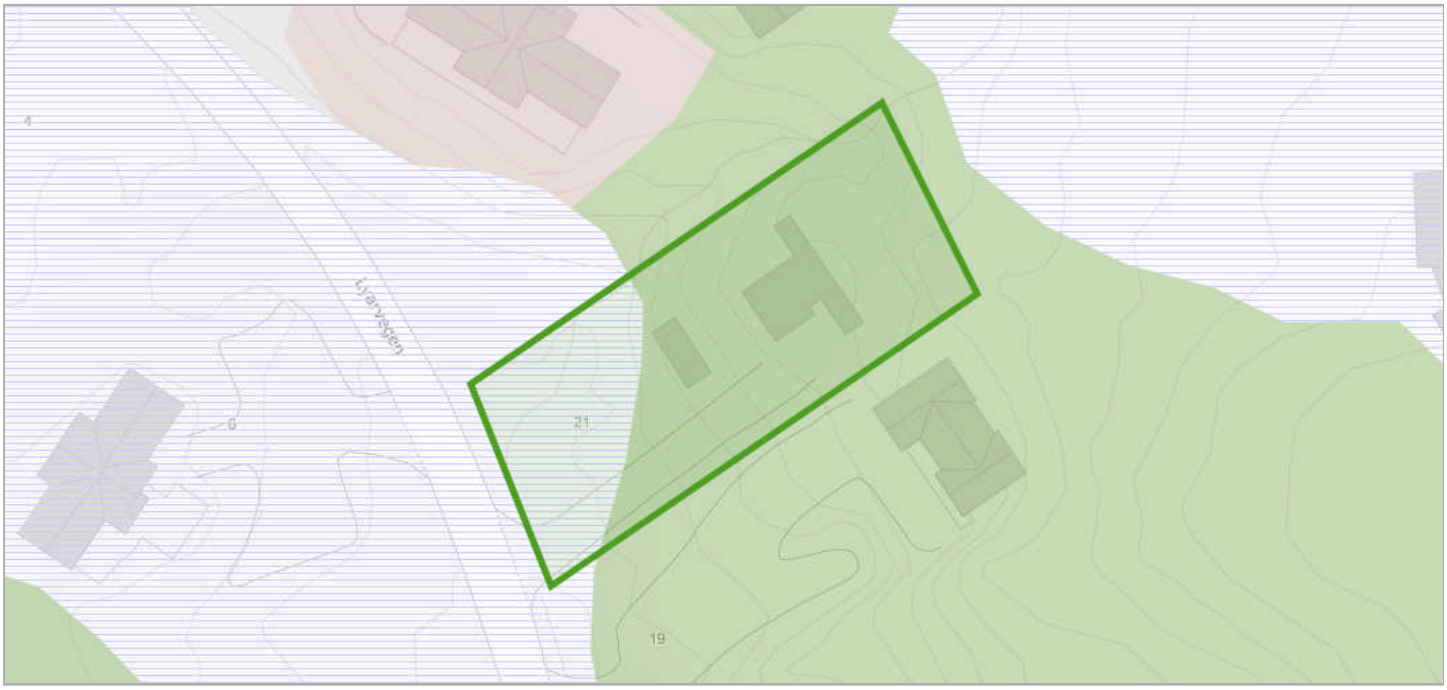
Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	23/1108	301228586	nybygg
BygningTiltak	godkjent	202513070	301548350	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	09.12.2025



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

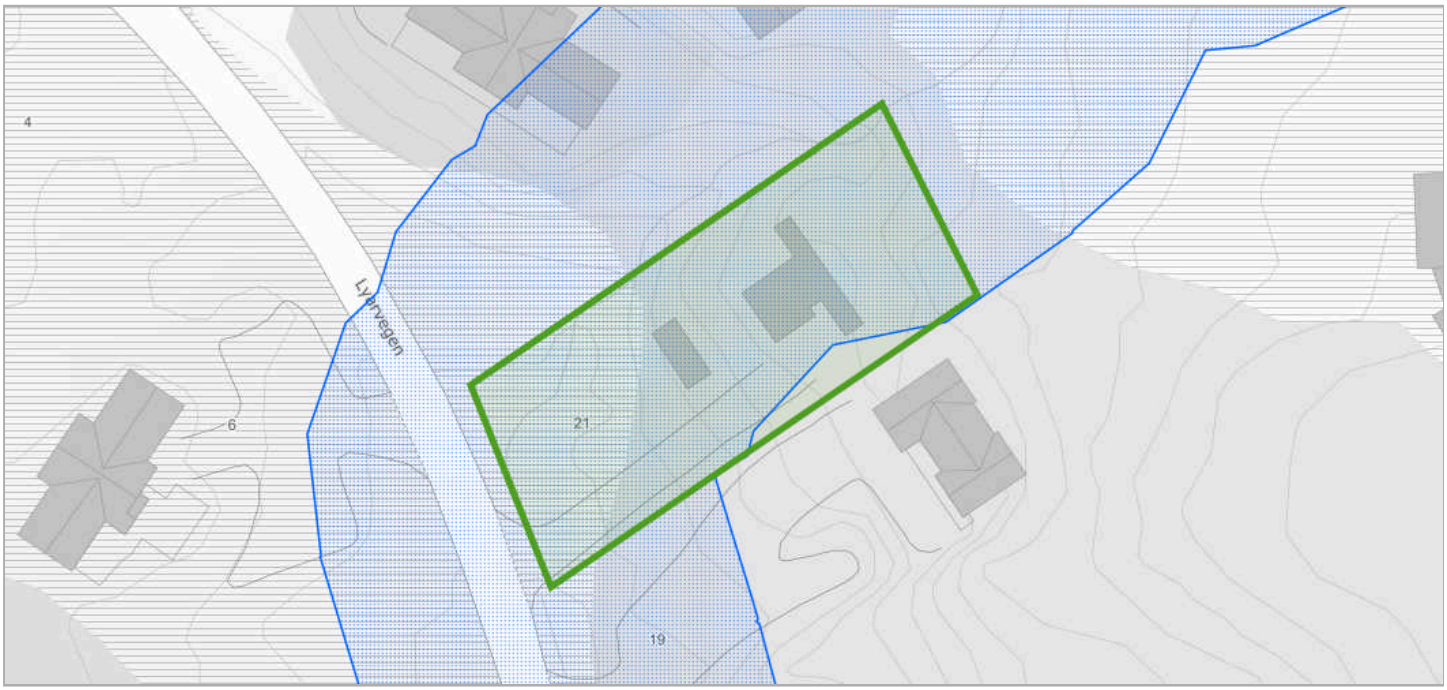
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Myr

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Jorddekt	Impediment	Lauvskog
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

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.

Tegnforklaring

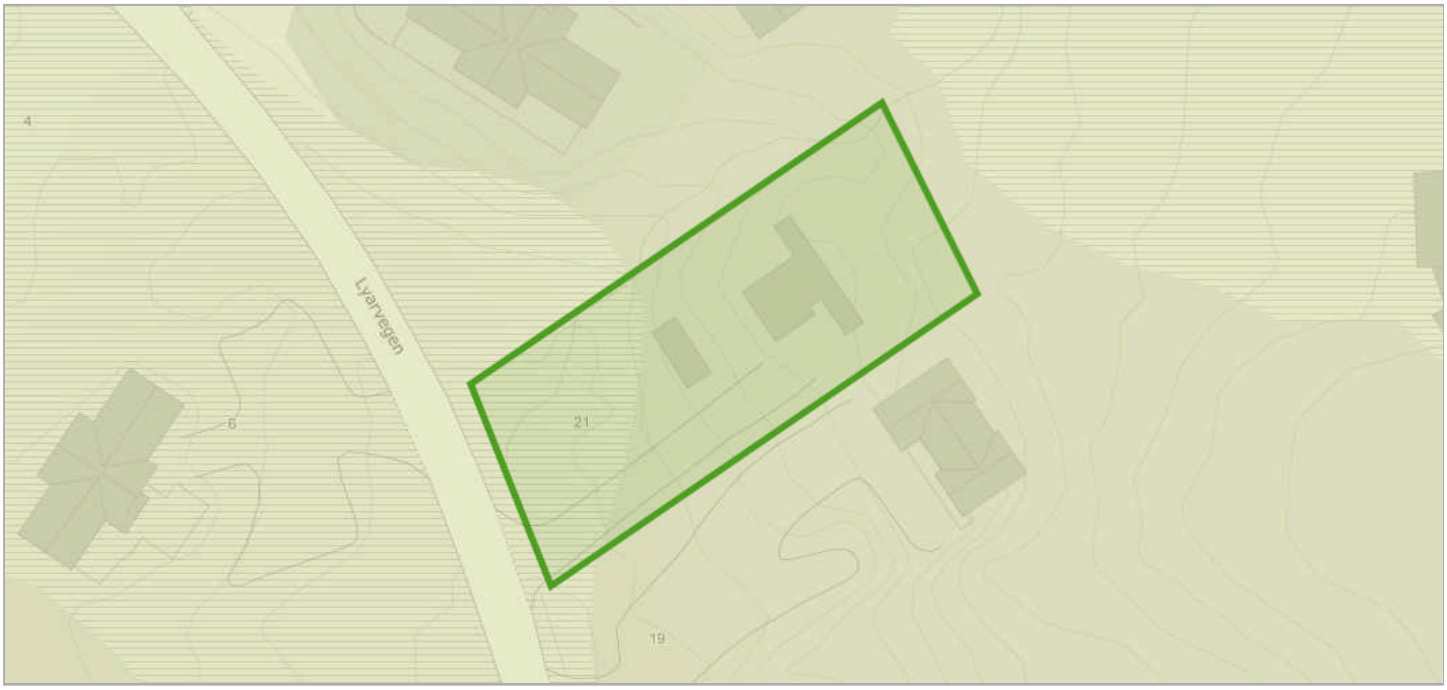
Løsmasser N50/N250
Torv og myr

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	14.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

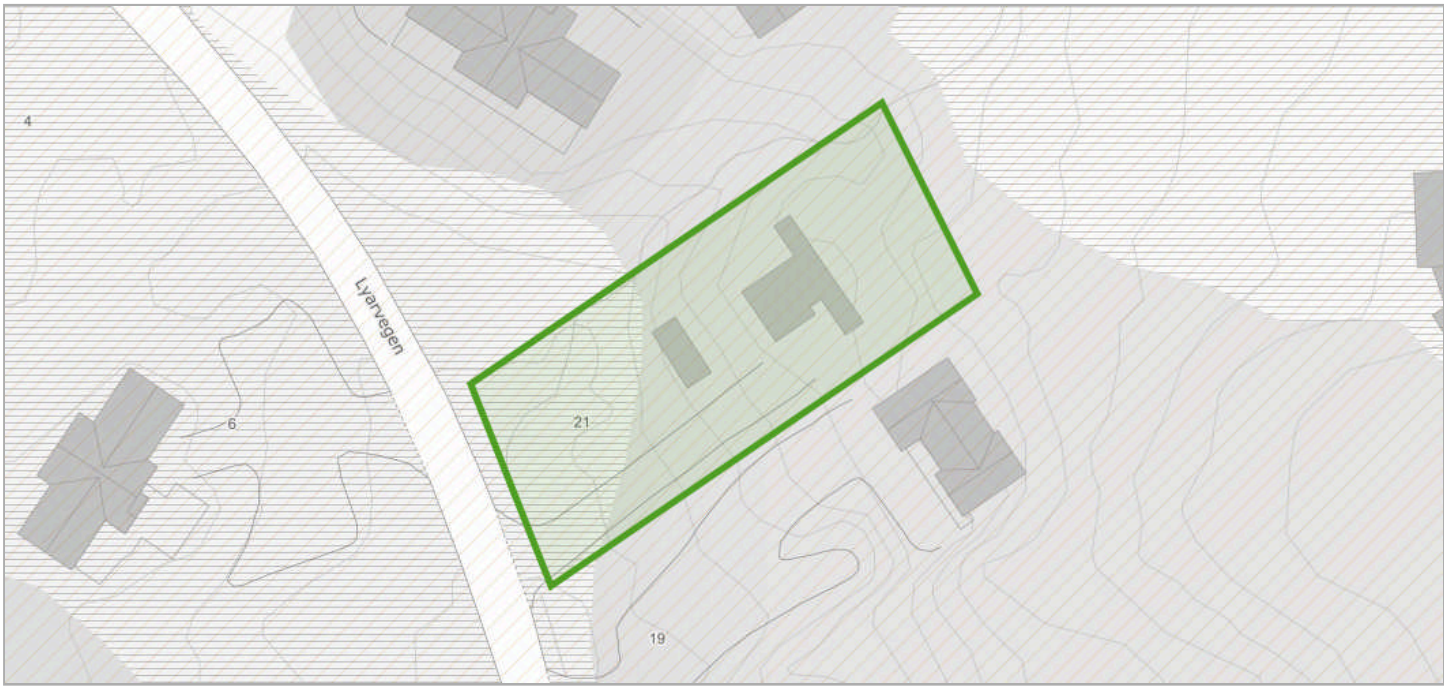
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	14.12.2025

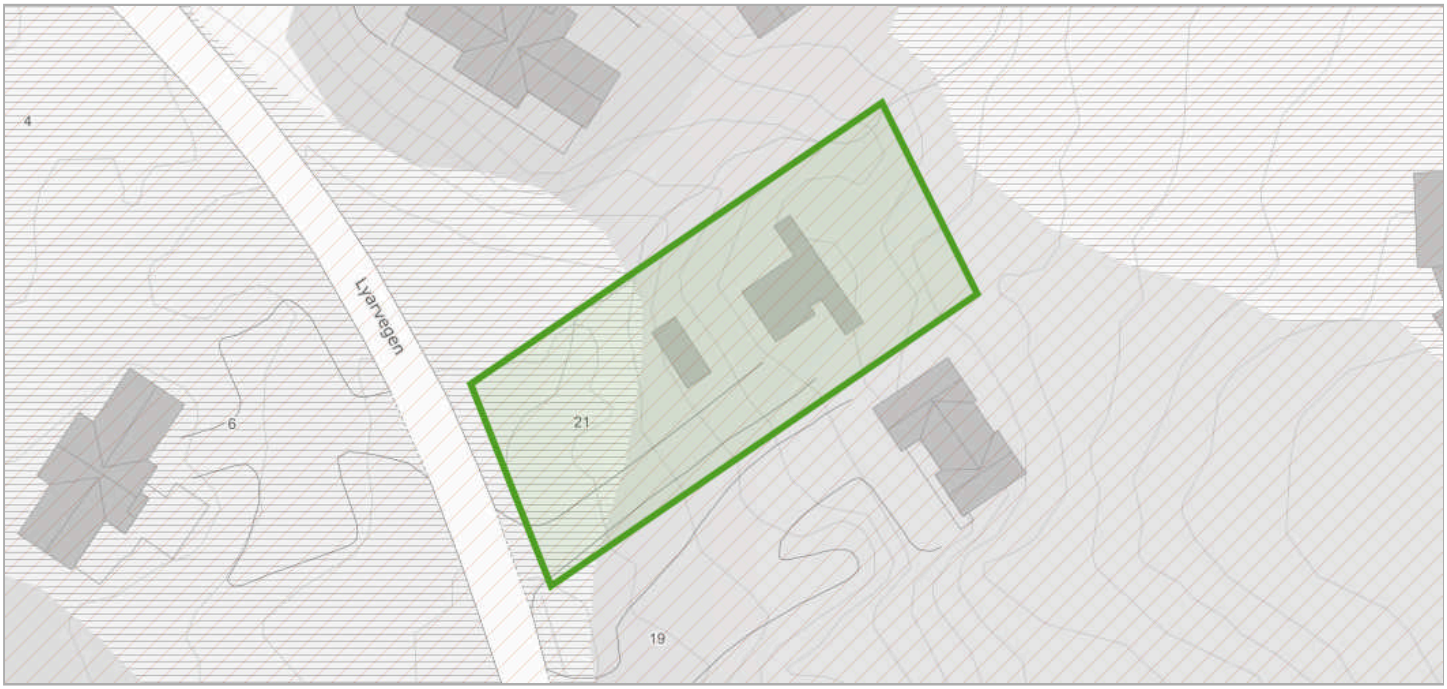


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Beitostølen	Rambøll Norge AS	2021

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.12.2025



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
ØYANGEN	Lomen

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1061.7
Etablert dato	27.10.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	09.09.2022 12.09.2022	21/2005		3/938 (-1061,7), 3/1338 (1061,7) 3/1339
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	09.09.2022 12.09.2022	21/2006		3/938 (-1130), 3/1339 (1130) 3/1210, 3/1338
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.10.2021 06.10.2021	21/2012	Tinglyst 29.10.2021	3/938 (-1059,6), 3/1338 (1059,6)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	06.10.2021 06.10.2021	21/2005		 3/1338
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.10.2021 06.10.2021	21/2006	Tinglyst 29.10.2021	3/938 (-1131,6), 3/1339 (1131,5) 3/1210, 3/1338

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6791099.03	493193.75	0	Ja	1061.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TROPPEN PER-KRISTIAN ROBØLE F131168*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Øvre Dyrhusbakken 42 1390 VOLLEN	Bosatt (B)
TROPPEN ANITA ROBØLE F211271*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Øvre Dyrhusbakken 42 1390 VOLLEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lyarvegen 21

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301228586		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	23.04.2024
2	301548350		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	24.11.2025

1: Bygning 301228586: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 23.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	101
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	118
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	118
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	118
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	25.07.2023	26.07.2023	23/1108
Ferdigattest	23.04.2024	24.04.2024	23/1108

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lyarvegen 21	H0101	3/1338	101	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	101	101	0	118	118

2: Bygning 301548350: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Fritatt for søknadsplikt 24.11.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	24
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	24.11.2025	24.11.2025	202513070

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Lyarvegen 21	-	3/1338	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	0	0

Utskriftsdato: 15.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3453 - 3/1338//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 061,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6791099,029999999	**Øst**	493193,74830587546	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6791075,108	493177,211	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,57	
2	6791103,941	493219,77	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	51,41	
3	6791122,903	493210,312	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,19	
4	6791095,156	493169,259	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,55	

Grunnkart

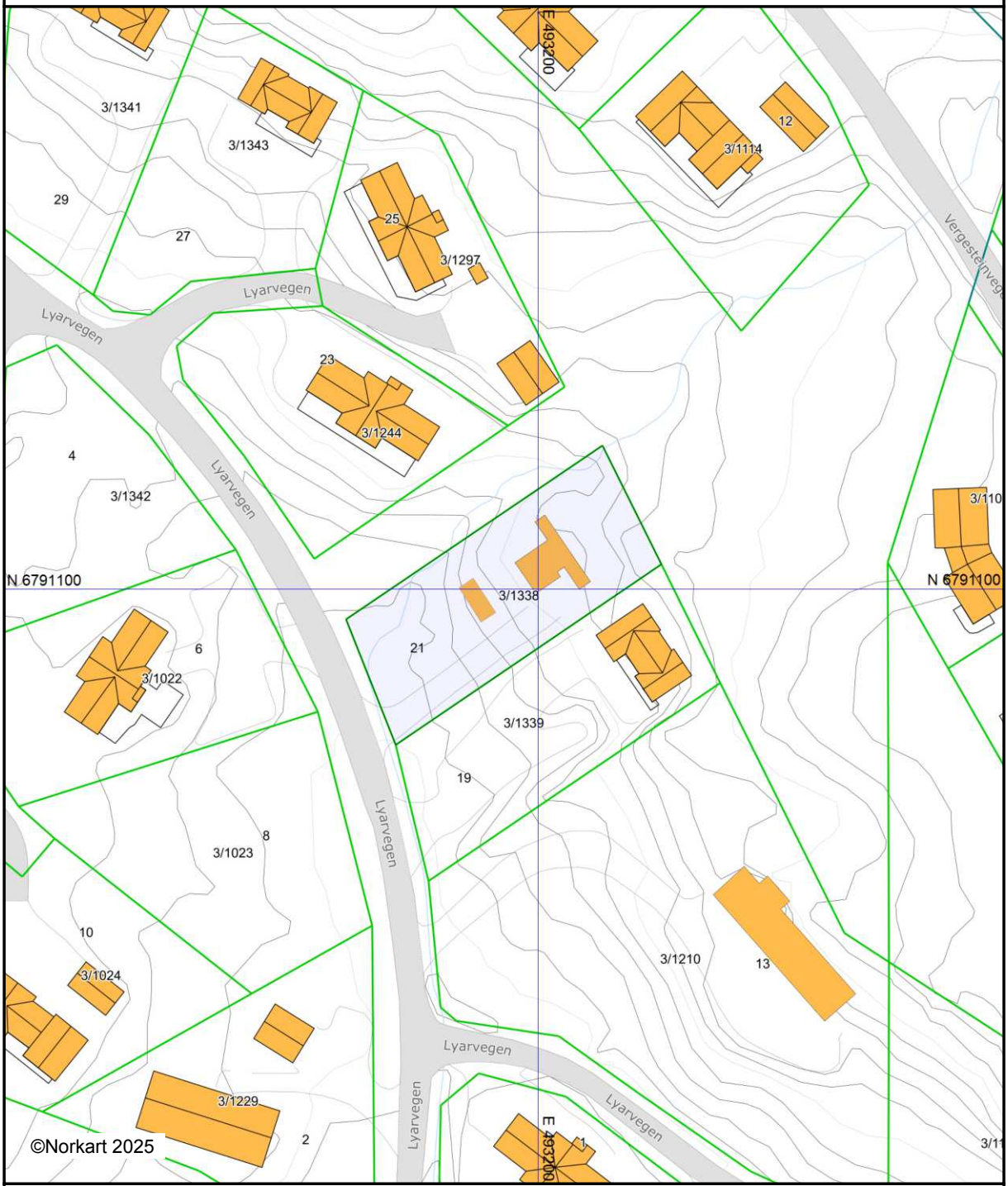
Øystre Slidre kommune

Eigedom: 3/1338
Adresse: Lyarvegen 21
Dato: 15.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

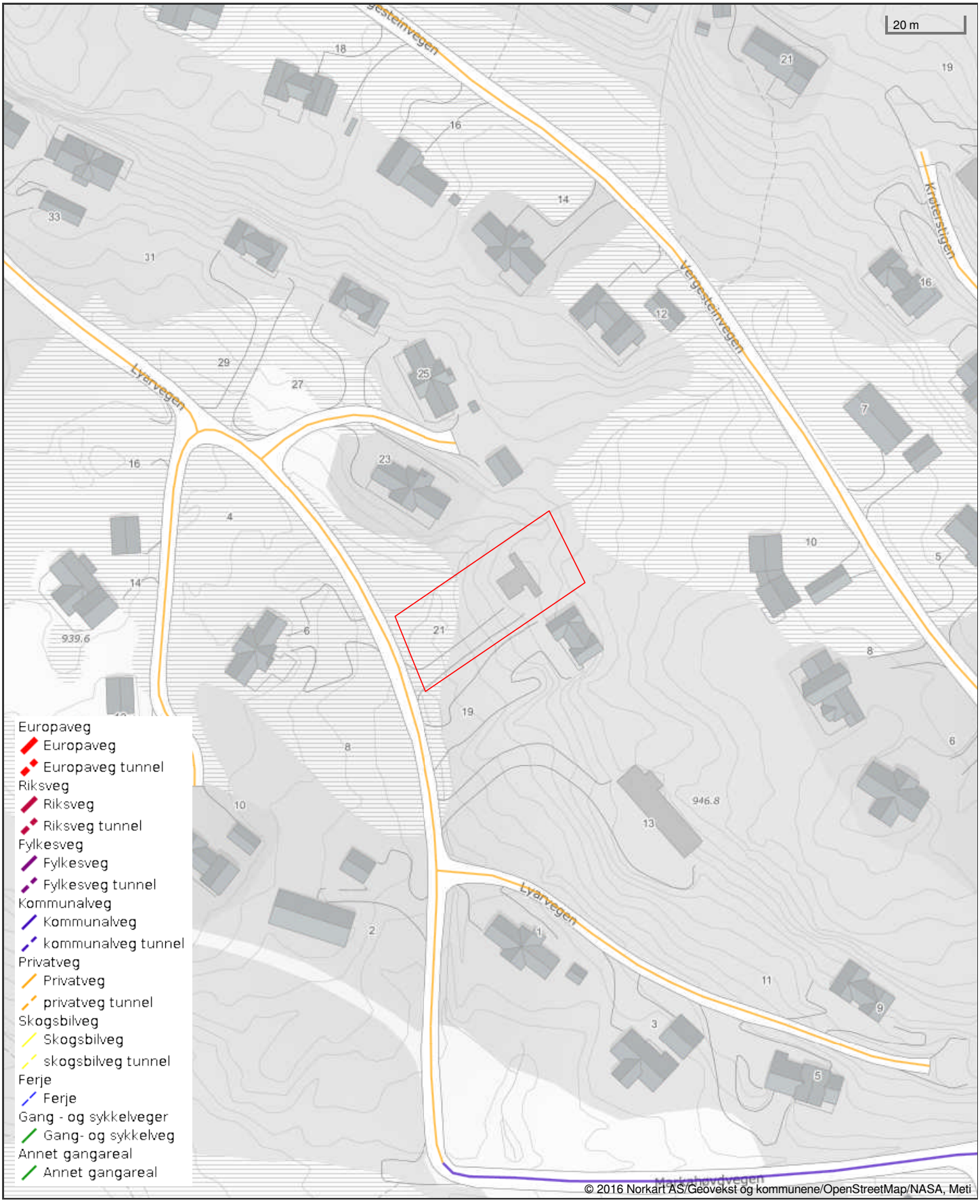
Eigedomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eigedomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eigedomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eigedomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eigedomsgr. utan nøyaktigheit
Eigedomsgr. omtvista
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vasskant
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: 15.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 3/1338//

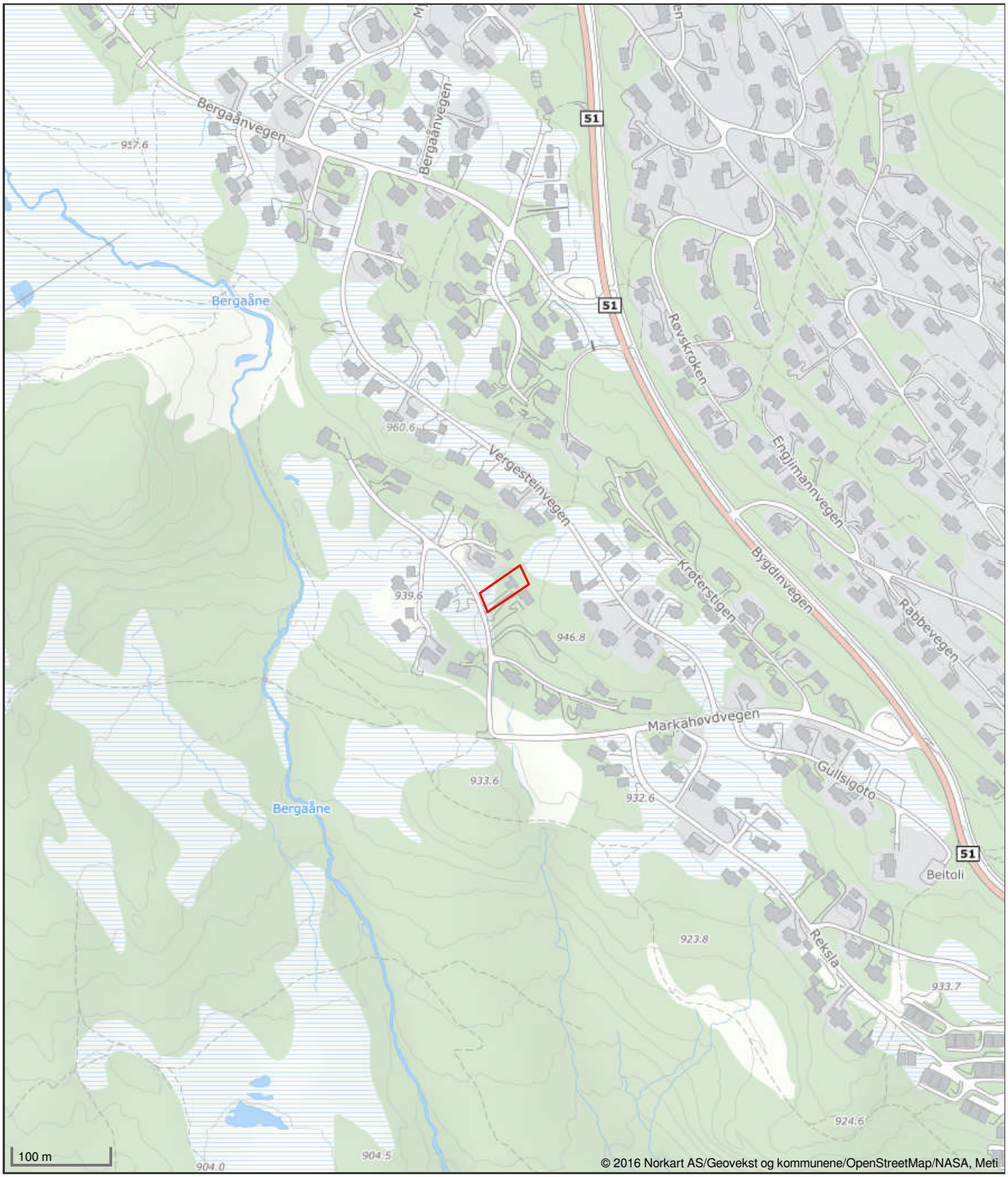


© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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: 15.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3453 - 3/1338//



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: 15.12.2025

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyarvegen 21, 2953 BEITOSTØLEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	2 086,41 kr
Eiendomsskatt	1 440,00 kr
Feiing	453,17 kr
Renovasjon	1 486,61 kr
Vann	2 287,61 kr
Sum	**7 753,80 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Løypebidrag	0%	1 År	1200.00	1/1	0 %	1 200,00 kr
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 Stk	457.00	1/1	0 %	457,00 kr
Tilsyn/feiing pipe 2 hytte/støl	0%	1 Stk	228.00	1/1	0 %	228,00 kr
Renovasjon hytte	25%	1 Stk	2266.00	1/1	0 %	2 266,00 kr
Abonnement vatn	15%	1 Stk	3360.00	1/1	0 %	3 360,00 kr
Akonto vatn	15%	61 m3	33.00	1/1	0 %	2 013,01 kr
Akonto avløp	15%	61 m3	56.00	1/1	0 %	3 416,01 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3064.00	1/1	0 %	3 064,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	0%	1906100 Prom	4.00	1/1	0 %	7 624,00 kr
					Sum	**23 628,02 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED 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:
15.12.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lyarvegen 21, 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:	

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.

Utskriftsdato: 15.12.2025

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyarvegen 21, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76097622	46	09.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	46

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	1338	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	6458878324	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	301228586	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Lyarvegen 21, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6458878324

BruksenhetId	6503284219	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	301548350	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Fritatt for søknadsplikt	**Bruksenhetsadresse**	Lyarvegen 21, 2953 BEITOSTØLEN

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6503284219.

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.

Doknr: 726609 Tinglyst: 12.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring for tinglysing

GNR. 3 BNR.939,938,1014,1015,1016,1017,1018,1019,1020,1021,1022,1023 OG 1024 ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

1. Erklæringens bakgrunn

Amund Grønhaug, fødselsnr. 060566[redacted], eier eiendommen gnr. 3, bnr 939 i Øystre Slidre kommune (heretter benevnt "Eiendommen1").

Sigbjørn Evensen, fødselsnr. 240865[redacted], eier eiendommen gnr. 3, bnr 938 i Øystre Slidre kommune (heretter benevnt "Eiendommen2").

Eiendommen1 og Eiendommen2 blir i det følgende omtalt som "Eiendommene".

Fra Eiendommene har det dels blitt skilt ut tomter som har fått gnr 3, bnr 1014,1015,1016,1017,1018,1019,1020,1021,1022,1023 og 1024 i Øystre Slidre kommune, og dels skal det skilles ut nye tomter, se vedlagte kart, **vedlegg 1**. Hver av eierne av disse utskilte tomtene omtales i det følgende som "Servitutthaver"/"Servitutthaverne".

De utskilte tomtene skal dels ha rettigheter på den delen av Eiendommene som skal utgjøre vei/aktivitetstrasse, og skal dels være underlagt forpliktelser/begrensninger, slik nærmere regulert i denne erklæringen.

2. Erklæring om bruksrett

Hjemmelshaver til Eiendommen1 og Eiendommen2 gir herved den som til enhver tid er Servitutthaver, en evigvarende bruksrett som nærmere beskrevet i dette punkt 2 i denne erklæringen.

Bruksretten omfatter veier og intern aktivitetstrasse med ski og turløyper. Bruksretten gjelder for det areal som er inntegnet i plantegningen, inntatt i **Vedlegg 2**.

Eieren/eierne av Eiendommene plikter å samarbeide med Servitutthaverne slik at bruksretten som er beskrevet i denne erklæringen kan gjennomføres. Eierne skal sørge for godt vedlikehold av veiene, og for god brøyting av disse slik at veiene kan benyttes hele året.

Bruksretten kan ikke skilles fra de relevante gårds- og bruksnummerne i Øystre Slidre kommune som eies av/skal eies av Servitutthaverne.

Servitutthaverne skal utvise tilstrekkelig aktsomhet slik at Eiendommene ikke påføres skade eller unødvendig slitasje.

3.Vederlag for vedlikehold til vei nevnt i punkt 2 over, samt brøyting

Servitutthaverne betaler ikke leie for bruksrett til veien, og betaler heller ikke vederlag for selve bruksretten, ettersom dette er inkludert i den tomtekjøpspris som den enkelte servitutthaver betaler.

Servitutthaverne er imidlertid forpliktet til å betale en årlig avgift stor kr. 3 300,- eksklusive mva per tomtenummer som fremkommer av **Vedlegg 1** til dekning av kostnader til vedlikehold og brøyting av atkomstveg og internt vegsystem innenfor reguleringsområdet for Markahøvda frem til tomtegrensen, slik som nærmere beskrevet i punkt 2 over. Beløpet kan justeres hvert år i samsvar med endringene i SSB`s konsumprisindeks, og med utgangspunkt i indeksen pr. oktober 2011. Hvert 3. år kan beløpet justeres i samsvar med endringene i byggekostindeksen for veganlegg. Forpliktelsen gjelder uavhengig av om eiendommen som tilhører Servitutthaver er bebygget.

Eierne av Eiendommene kan benytte underleverandører til det årlige vedlikeholdet og brøytingen, men dette påvirker ikke de forpliktelser som Eierne av Eiendommene har overfor Servitutthaverne.

4. Forpliktelser vedrørende kabler/rør for vann/kloakk m.m.

Beitostølen Tomteselskap AS, org. nr. 988 858 277 skal ha rett til å legge kabler/rør for vann/kloakk, strøm, telefon samt kabler for tv, internett o.l over Eiendommene og tomtene tilhørende Servitutthaver, samt rett til å komme til for reparasjon, vedlikehold og/eller oppgradering av slike anlegg. Dette gjelder så lenge anleggene plasseres i samsvar med eksisterende offentlig godkjent VA-plan og plan for plassering av elektriske ledninger, se **Vedlegg 3**. Heftelsen vil bare være virksom for de tomtene/eiendommene hvor slike ledninger blir lagt over tomten, eller i tomtegrensen.

5. Bidrag til langrennsløypenettet

Servitutthaverne og Eiendommene er forpliktet til å betale et årlig tilskudd til drift og vedlikehold av langrennsløypenettet på Beitostølen. Beløpet innkreves av og betales til det rettssubjektet som til enhver tid har ansvaret for løypekjøringen. Løypeavgiften for sesongen 2010 /2011 utgjorde kr. 800,-, og betalingsforpliktelsen kan ikke endres vesentlig uten samtykke fra Servitutthaverne. Heftelsen skal slettes fra eiendommene når utbyggingen er ferdig.

6. Tinglysning

Denne erklæring skal tinglyses på Eiendommenes grunnblad og på hver av grunnbladene til Servitutthaverne.

Ved utskilling av nye tomter fra Eiendommene i tråd med **Vedlegg 1**, følger erklæringen med som heftelse på de nye hyttetomtene som skilles ut, men forpliktelsen tilknyttet bruksretten inntatt i punkt 2 hviler på hovedeiendommen, med mindre deler av eiendommen som omfatter veier og aktivitetstrasseer nevnt i **Vedlegg 2** blir utskilt.

Beitostølen Tomteselskap AS skal dekke kostnadene som påløper ved tinglysning av denne erklæringen.

Erklæringen kan kun endres eller slettes med samtykke fra rettighetshaverne og bygningsmyndighetene i Øystre Slidre kommune.

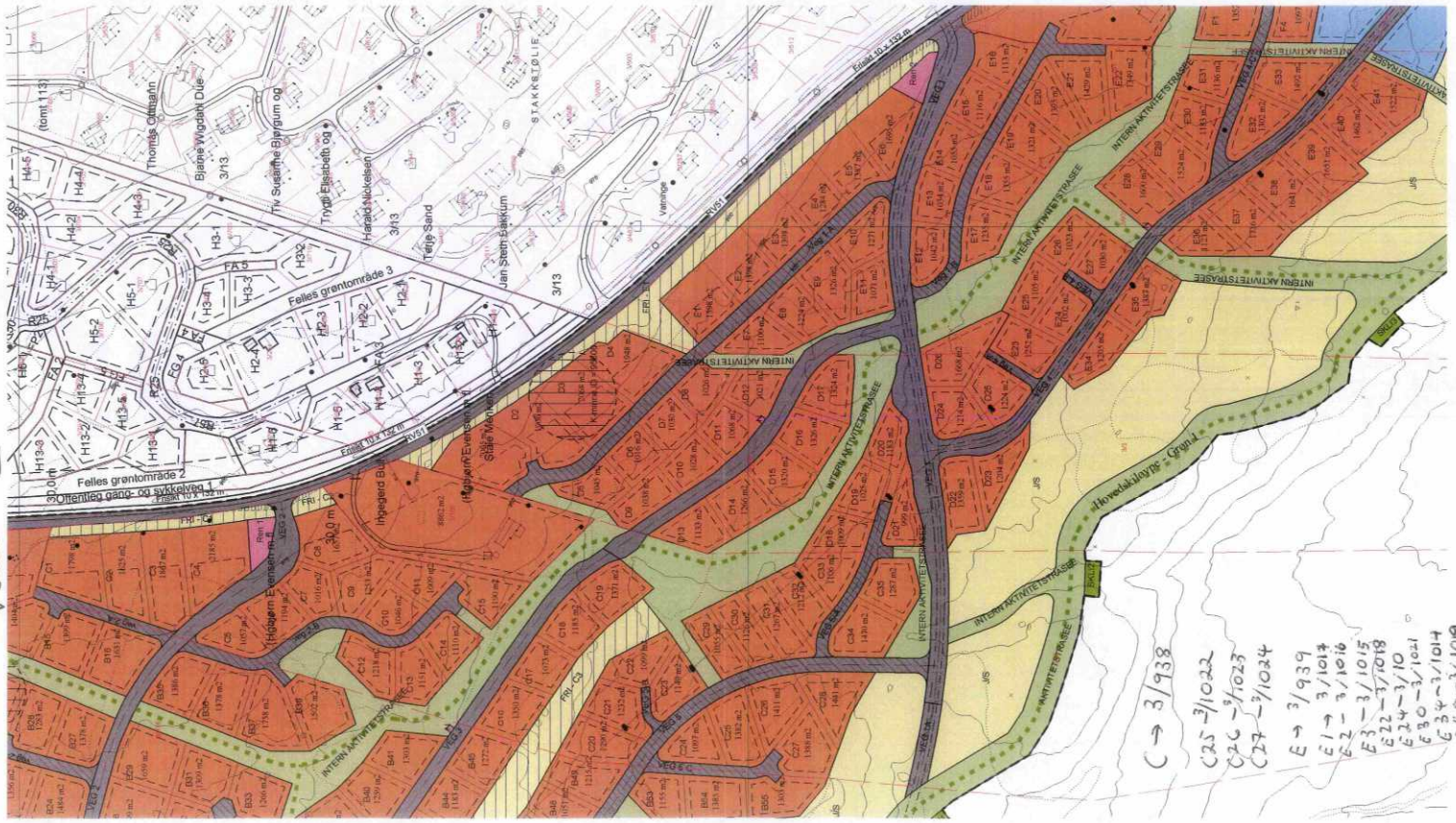
7. Signatur

Denne erklæringen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav tinglysingsoriginalen sendes til Statens kartverk og Beitostølen Tomteselskap AS har fått hvert sitt.

Beitostølen den 8/9 - 2011

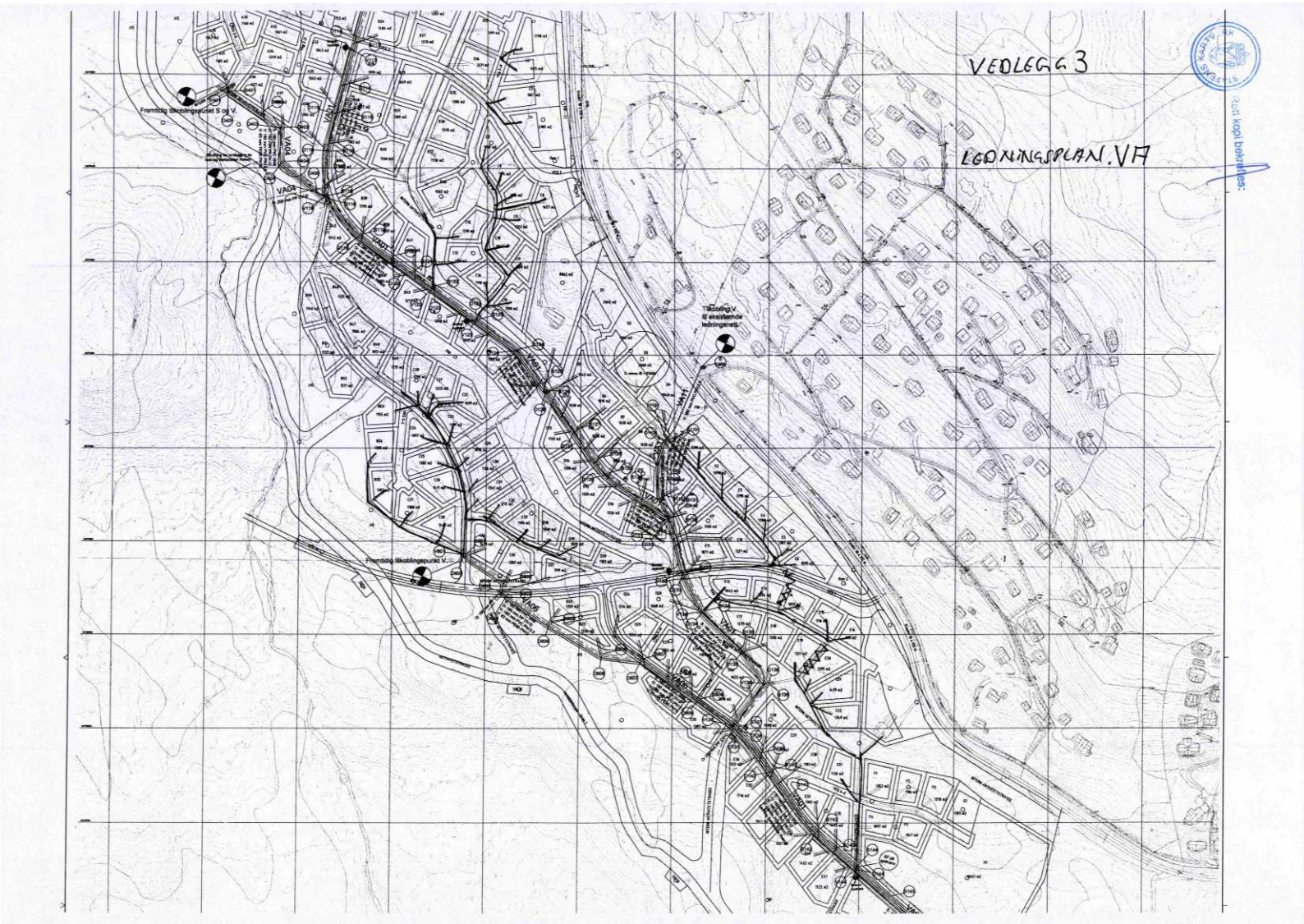
Hjemmelshaver	Hjemmelshaver	Hjemmelshaver
Amund Grønhaug	Ståle Menken	Sigbjørn Evensen
Fnr.060566[redacted]	Fnr.040965[redacted]	Fnr.240865[redacted]
Gnr.3, bnr.939,1014 (1/2),1018 1019,1020 og 1021	Gnr.3 bnr. 1014 (1/2)	Gnr.3 bnr.938,1022,1023, og 1024

Vedlegg:
Vedlegg 1: Kartskisse som viser samtlige tomter (eksisterende og fremtidig) som omfattes av denne erklæringen
Vedlegg 2: Kartskisse/tegninger som viser bruksrettens geografiske/arealmessige plassering (jf punkt 2 i erklæringen)
Vedlegg 3: Offentlig godkjent VA-plan og plan for plassering av elektriske ledninger


Felles grøntområde 3
Felles grøntområde 2
Offentlig gang- og sykkelveg
Hovedadkomst - Grønt
INTERN AKTIVITETSTRASSE
C → 3/938
C25 - 3/1022
C26 - 3/1023
C27 - 3/1024
E → 3/939
E1 → 3/1013
E2 - 3/1016
E3 - 3/1015
E22 - 3/1018
E24 - 3/10
E30 - 3/1021
E34 - 3/1014
E40 - 3/1019

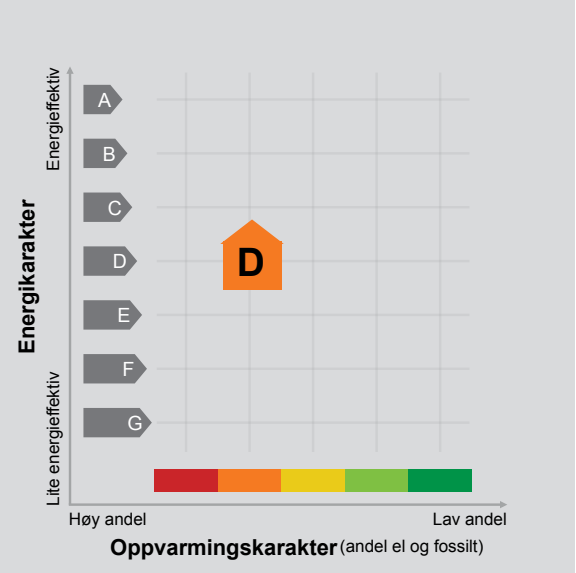
VEDLEGG 1


VEDLEGG 2.
3/938
3/939


VEDLEGG 3
LEDNINGSPLAN VA
Fremtidig tilkoblingspunkt S og V
Fremtidig tilkoblingspunkt V
Tilkobling V til eksisterende ledningsnett

ENERGIATTEST

Adresse	Lyarvegen 21
Postnummer	2953
Sted	BEITOSTØLEN
Kommunenavn	Øystre Slidre
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	1338
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301228586
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-96285
Dato	24.03.2025
Innmeldt av	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lyarvegen 21	301228586	H0101	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ANNET SMÅHUS
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	116 m²
Areal tak	111 m²
Areal gulv	101 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	34 m²
Oppvarmet BRA	101 m²
Totalt BRA	101 m²
Oppvarmet luftvolum	334 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	34,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	55,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,24 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	28.04.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,24 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.3.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sivil Ingeniør Marius Bakken AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	108,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	0,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	167,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	19 464 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	192,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 544 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	192,72 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19 464 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 327 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	5 137 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	19 464 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	76,5 %

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:
Lyarvegen 21, 2953 Beitostølen
Gnr. 3, Bnr. 1338, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
71251185

Meglerforetak: PrivatMegleren Valdres

Saksbehandler: Ida Follinglo

Telefon / Mobil: 61 35 97 00 / 994 55 305

E-post: ida.follinglo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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.
