PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

BYGDINVEGEN 3816D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

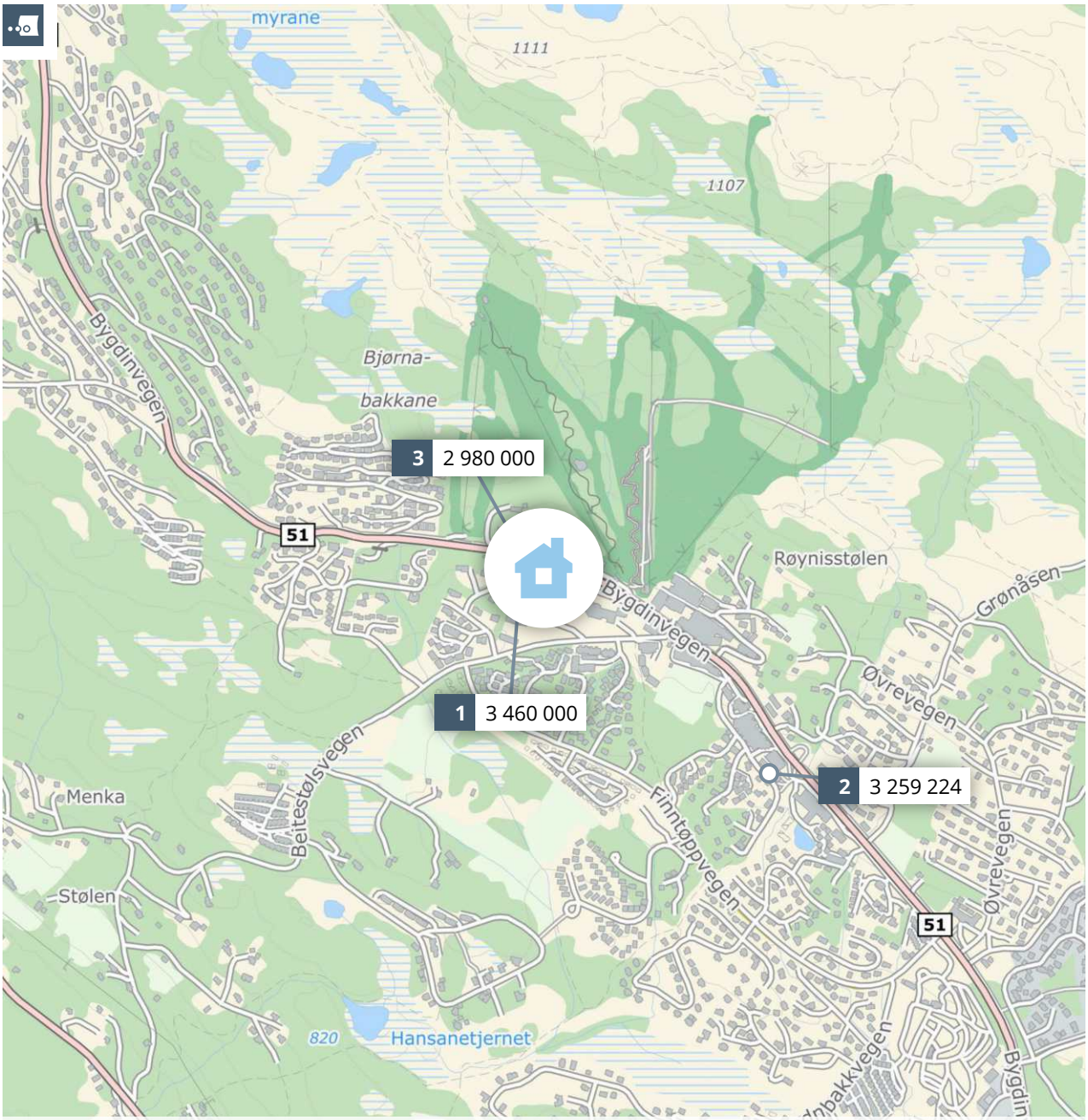
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører i sameiet

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BYGDINVEGEN 3816 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdinvegen 3816 D, 2953 BEITOSTØLEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 3 BNR 698 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3453 ØYSTRE SLIDRE GRUNNKRETS BEITO

Verdivurdert til

2 780 000

3 804	2 783 804	41 549
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					7 905 m²	
Byggeår					2000	

Fellesutgifter	2 481
Formue	7 320
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

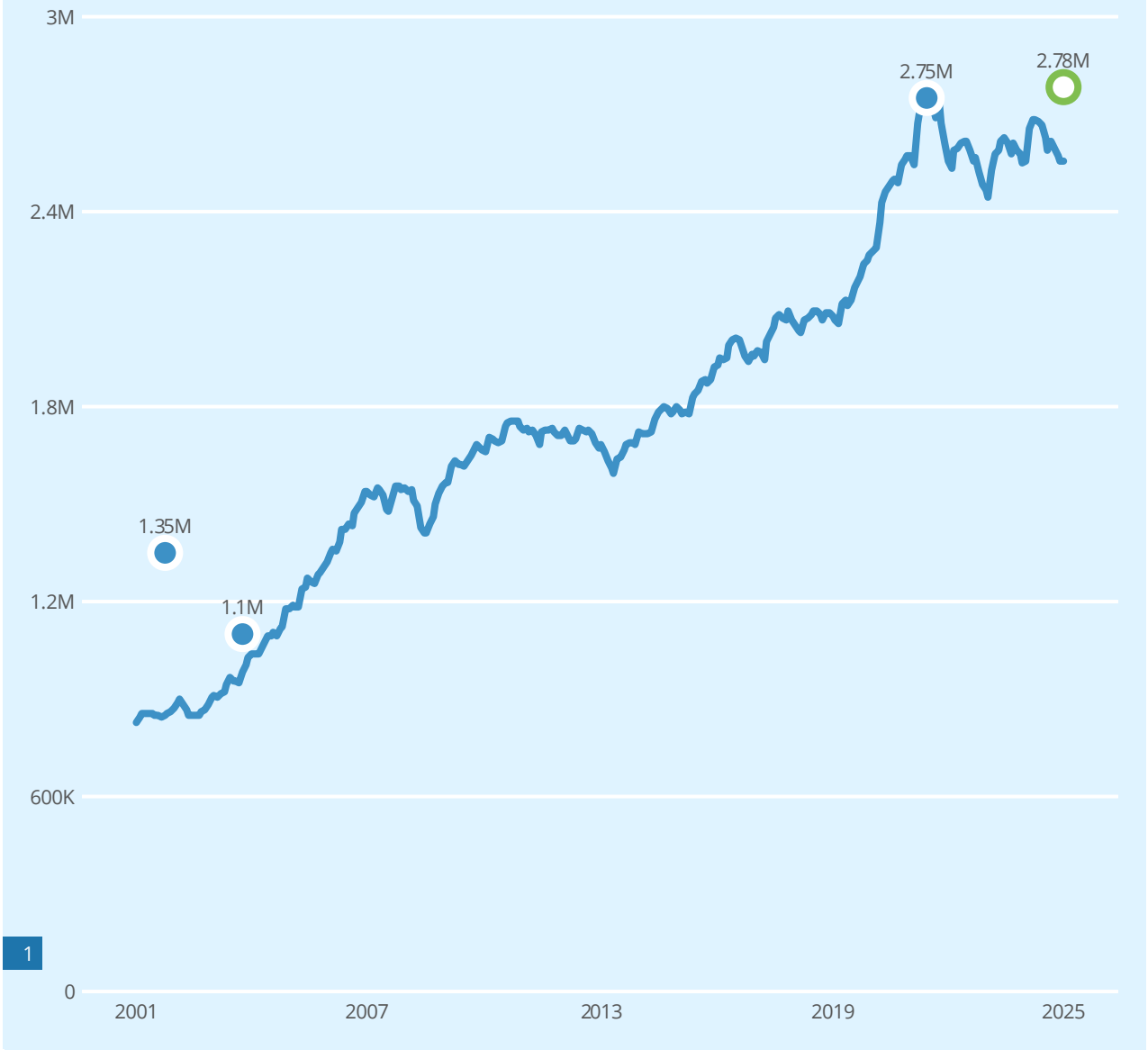
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bygdinvegen 3814 N 72 m² 2000 7 905 m² 3 sov	25.03.2024	3 090 000	**3 460 000**	0	3 460 000	**48 056**
2 Solbakkin 10 D 75 m² 2003 5 166 m² 3 sov	10.07.2025	3 250 000	**3 125 000**	134 224	3 259 224	**43 456**
3 Bygdinvegen 3818 D 67 m² 2000 7 905 m² 2 sov	29.04.2024	2 950 000	**2 980 000**	0	2 980 000	**44 478**

Bygdinvegen 3816D har en attraktiv beliggenhet på Beitostølen med usjenert og sentrumsnær beliggenhet. Fra leiligheten er det kort gangavstand til flere restauranter, puber, butikker m.m. I tillegg ligger skiløype tilknyttet det store løypenettet i nesten umiddelbar nærhet, og til alpinbakken går du enkelt med skiene på ryggen!

Leiligheten ligger rolig og usjenert til i 1. etasje og er svært koselig med lune fargevalg. Innholdsmessig byr leiligheten på entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med spiseavdeling, 2 gode soverom, bad/wc, badstue og teknisk rom. Fra stuen er det utgang til stor terrasse. I tillegg har leiligheten en bod og en garasjeplass i felles garasjeanlegg under bygget.

Historiske omsetninger



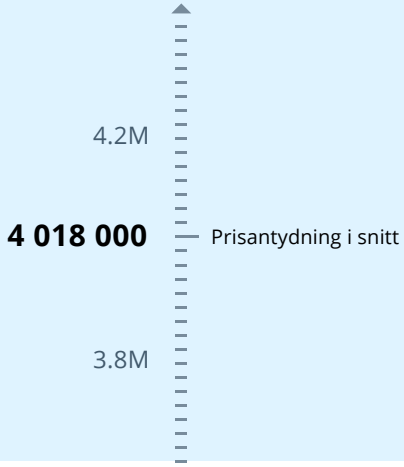
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.03.2022	04.04.2022	24.05.2022	2 890 000	2 750 000	0	2 750 000	
15.12.2020		15.12.2020	-	500 000	-	500 000	2
13.01.2004		13.01.2004	-	1 100 000	-	1 100 000	
31.12.2001		31.12.2001	-	1 350 000	-	1 350 000	

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

Fritidsboliger til salgs i BEITO grunnkrets nå

34
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Fritidsboliger solgt i BEITO grunnkrets siste 3 mnd

24
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
107
dager

for 4.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bygdinvegen 3816 D, 2953 BEITOSTØLEN

ØYSTRE SLIDRE kommune

gnr. 3, bnr. 698, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 09.12.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20062-1999 **Referansenummer:** LH1371

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

TAKSTKONTORET
valdres

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkontoret Valdres AS

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

Rapportansvarlig

Gudbrand Sælid

Gudbrand Sælid

Uavhengig Takstingeniør

post@valdrestakst.no

911 81 534

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT:

- Taksert eiendom:
Taksert eiendom er en seksjonert selveiet fritidsleilighet beliggende i Sameiet Beito Appartments på Beitostølen i Øystre Slidre Kommune.
Sameiebrøk ihht eiendomsregisteret viser: 80/4655

- Tomt:
Taksert eiendom består av selveiet tomt på 7907,3 kvm i etablert fritidsområde. Tomten er felles for til sammen tre stk frittstående leilighetsbygg med selveide fritidsseksjoner, samlet 45 enheter. Tomten fremstår som opparbeidet med gruset/asfaltert adkomstvei, grøntaereal, forøvrig som naturtomt på deler.
Tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

- Leiligheten:
Taksert leilighet er seksjon nr. 13 og ligger i 1.etg.
Ihht matrikkel er byggeåret 2000, og bygget er oppført med overbygde svalganger opp etter fasadene som felles innganger, forøvrig med solterrasser til hver leilighet samt eget parkeringsanlegg med biloppstillingsplasser i byggets kjeller.
Ihht noe stedlige måltagninger samt fremlagte tegninger, måler leiligheten 67 kvm innvendig bruksareal.
Hertil kommer det ca 14 kvm overbygd markterrasse med tilkomst fra stue.
Til denne leiligheten følger det med en stk garasjeplass samt anvist bod i kjellerplanet/parkeringskjeller.

STANDARD:

Standard og materialvalg på innvendige overflater er fra byggeåret, da stort sett med malte vegg og himlingsoverflater samt helflisede gulv i oppholdsrom og på bad - tregulv på soveromsgulv.
Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet - heltre fronter.
Badstue med adkomst fra bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

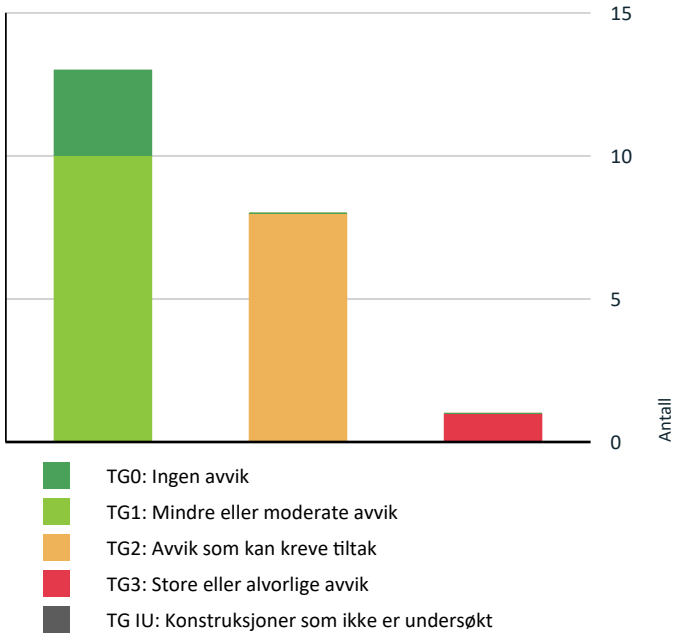
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

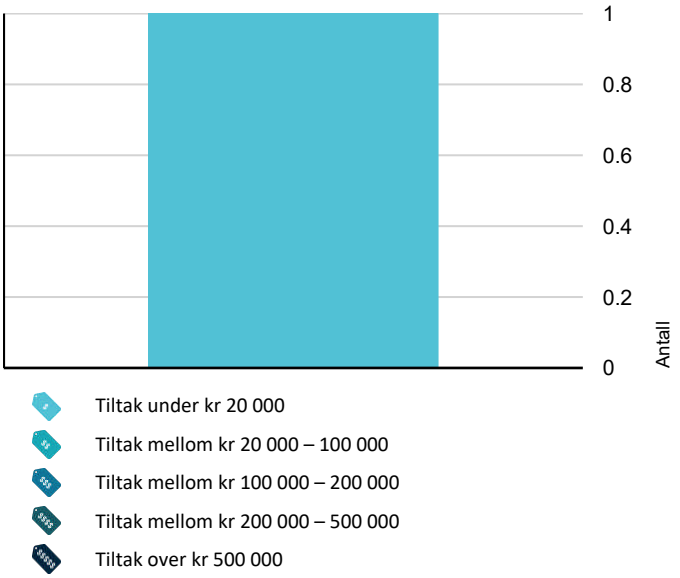
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår hentet fra eiendomsmatrikkelen

Anvendelse
Rom for varig opphold - Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2-lags energivinduer med utenpåliggende sprosserammer - dels åpningsbare, dels fastkarmsvinduer.
- Kommentar:
Det antas at vinduer er overflatebehandlet utvendig de senere år (eier har opplysninger om eksakt tidspunkt).



Åpningsvindu på soverom.



Fastkarmsvindu i stue.
Spalteventil i overkarm.

TG 1 Dører

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



Terrasedør og panoramavinduer i stue. Dør som utadslående til overbygd balkong.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst ut fra stue til ca 14 kvm som overbygd markterrasse.
Overbygd inngangsparti som fellesareal.
Ovenstående arealer som utv. målte - arealer ihht definisjon åpent areal = 14 kvm.

Tilstandsrapport

Treplatting til terreng med spaltegulv.
Jordfaste fundamenter.



Overbygd markterrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

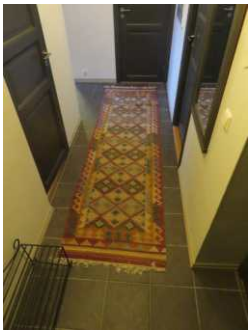
Varierende materialvalg på de respektive overflater:
- Gulv:
Fliser på gulv i hall.
Eikeparkett på soverom.
Laminatgulv i oppholdsrom.
Fliser på bad og teknisk rom.
- Vegger:
Fliser på baderomsvegger, malte overflater i øvrige rom gjennomgående.
Granpanel på badstue.
- Himlinger:
Malte dekkeelementer gjennomgående i alle himlinger.
- Kommentar:
Varmekabler i alle gulv med flissatte overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er bom/løse fliser på gulv i hall - dette gjelder hele rommet.
Inspeksjon viser utkrasing av fugene samt enkeltfliser som ligger løst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må beregnes å flekke av fliser og relegge hele gulvet.



all - løse fliser.



Fuger mellom flisene som utkraset.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

belastninger jfr. byggeårets krav.

TG 0 Radon

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

Preaksepterte ytelser:
a. Det er ikke påkrevet med tiltak etter annet ledd i bygning som står på pilarer eller stripefundamenter som gir gjennomlufting under bygningen
b. som står i vann
c. som har godt ventilerte kryperom der ventilene har tilstrekkelig areal og plassering slik at god gjennomlufting sikres uavhengig av klimatiske forhold, for eksempel med snø opp mot grunnmuren
d. med et ventilert grunnplan som ikke har rom for varig opphold, der grunnplanet er avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Denne leiligheten er bygd i 2000 og ligger avgrenset til underliggende plan jfr. punkt d i ovenstående forklaring.
Tilstandsgrad ihht ovenstående.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt elementpipe samt murt peis med innsats - Kakkelovn med flissatte overflater.
- Kommentar:
Det ses etablert bryter for styring av vifte på pipetopp som hjelpetrekk for peisen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sotluke på motsatt side av pipen, hvor det er etablert hyller i treverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det beregnes å fjerne hyller, alternativt kan det monteres sotlukestein.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innsatspeis i stue.



Sotluke inn mot hyllereol med brennbart materiale (hyllene) liggende helt inn mot luke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

- Aktuell byggeforskrift:
Bad/våtrommet er fra byggeår (2000) og ligger inn under aktuelle byggeforskrift/tekniske forskrifter i perioden 1997/2010 med de gitte krav som er satt vedr. fallforhold, krav til vannsikre konstruksjoner mm.

- Dokumentasjon:
Ingen utførelsesdokumentasjon tilgjengelig/fremlagt.

Bad/kombinert vaskerom med støpt gulv med varme, helflisede overflater - gulv og vegger.

Tilstandsrapport

Sanitært utstyr med baderomsinnredning med porselensservant, veggmontert vannklosett samt dusjnisje med dusjdører i hvite profiler og herdet glass med øvre og nedre føringsskinne.
Sluk i dusjsonen.
Vann og avløpsinstallasjoner for vaskemaskin.
Adkomst til badstue.



Del av bad/vaskerom.
Dusjnisje, servantskap samt vann og avløpsuttak for vaskemaskin.



Toalettnisje samt adkomst til badstue.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Støpte gulv med varmekabler og fliser.
Det er målt fall på gulv med 10 mm fra høyeste punkt på gulv under dørteskel til overkant slukrist.
Dørterskel ses som forhøyet med 45 mm og fungerer som flomsikring med tillegg av fallforholdene.
- Kommentar:
Nedre føringsskinne på dusjvegger er målt til en høyde på 30 mm, men ligger uansett 20 mm lavere enn høyeste punkt på dørterskel pga fallet på gulvet.
Dette tilsier at en event. utilsiktet vannutstrømming utenfor dusjnisjen, vil bli ført til sluk, da vannet vil renne over nedre føringsskinne og til sluket.

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

Målte fallforhold er ikke innenfor minste anbefalte, jfr. tekniske forskrifter, hvor det skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til membran ved høyeste punkt (fortrinnsvis ved dør) noe som tilsier avvik fra forskrifter.
Påvist bom/hulromslyd i enkelte gulvfliser på baderomsgulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak ses nødvendige - funksjonskravet er oppfylt og en event. utilsiktet vannutstrømming vil uansett renne til sluk jfr. fall og forhøyet dørterskel som vil fungere som flomsikring.
(Terskel er bygger høyere enn nedre føringsskinne - vannet vil renne over og til sluk).
NB: Merk fliser med bom/hulromslyd.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

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

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

Levetidsbetraktninger jfr. ovenstående tilstandsgrad er basert på et våtrom i daglig bruk. I en hytte/fritidsbolig med bare sporadisk bruk, vil en membran/membranløsning ha en noe lengere levetid jfr. kun sporadiske påkjenninger.
Det anses ingen umiddelbare tiltak eller kostnader forbundet med alder på membran.



Plastsluk med klemring.
Mansjett og membran påvist i sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitært utstyr med baderomsinnredning med porselensservant, veggmontert vannklosett samt dusjnisje med dusjdører i hvite profiler og herdet glass med øvre og nedre føringsskinne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Fuktsøk mot våtrom - Naturlige utslag - ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken i naturlig tilknytning til stue og spisestue med kjøkkeninnredning i malte og profilerte fronter.
Benkeplate i laminat med koketopp og nedfelt vaskebeslag med to kummer og avrenningsplate samt ett-greps blandebatteri med lav tappetut.
Innebygd stekeovn samt frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Underskap ført frem i rommet som barløsning/anretningsbenk.
- Kommentar:
Ingen påviste vannutstrømminger eller uønsket fukt i skapseksjoner med vanninstallasjoner.
NB: Merk alminnelige bruksslitasjer, spesielt rundt knottene på dører.



Kjøkken i åpen løsning til oppholdsrommet.



Bruksslitasje rundt knotter.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekksventilator antas tilknyttet ventilasjonsanlegget.



Takhengt avtrekksventilator.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen ligger med direkte adkomst fra bad, og har terskelfri løsning mellom baderomsgulv og badstuegulvet.
Gulv med fliser i samme utførelse som på bad.
Elektrisk badstueovn.
Plassbygde benker.
Rommet er ventilert via inn og utluft/ventiler i vegg, internt.
- Kommentar:
Det ble ikke påvist avvikende forhold på badstuens innredninger eller de gjeldende funksjonskrav.
Utadslående glassdør fra badstue til bad.



Glassdør til badstue som utadslående til bad.



Plassbygde benker.
Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

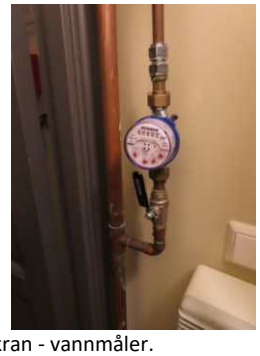
Vanninntak ført inn på teknisk rom til hovedstoppekran med fordelinger ut til de respektive tappepunkter.
Alle trykksatte rørføringer er holdt som kobberstrekk.
Vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedinntak - stoppekran - vannmåler.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er fra byggeår/25 år.

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder fra år 2000.



200 liters bereder ppå teknisk rom.
Sluk i gulvet som sikringssluk for berederen sikkerhetsventil.

TG 2 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
400 volts inntakssikringer - automatsikringer - jordfeilbryter.
Varmekabler i hall samt bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

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.

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

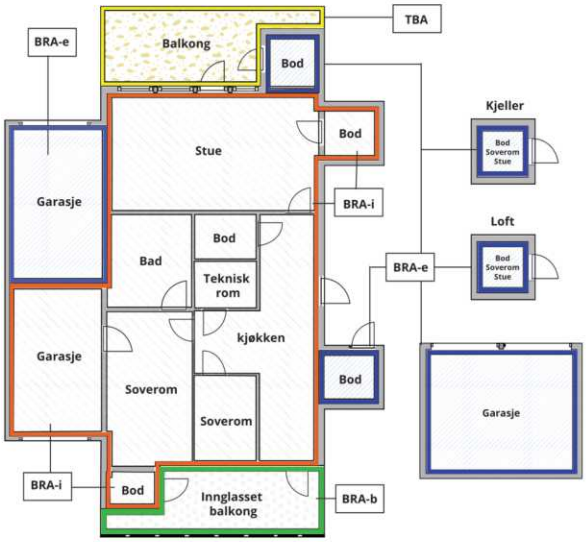
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67			67	14
SUM	**67**				**14**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken, bad, badstue, teknisk rom		

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:
Adkomst ut fra stue til ca 14 kvm som overbygd del.
Overbygd inngangsparti som fellesareal.
Ovenstående arealer som utv. målte - arealer ihht definisjon åpent areal = 14 kvm.

- Bod:
Bod i kjellerplanet, mindre uisolert.

- Parkering:
1 stk tilhørende biloppstillingsplass i parkeringshuset - byggets parkeringskjeller.
Det er installert el-billader som følger denne biloppstillingsplassen.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	64	3

Takstkontoret Valdres AS
Jernbanevegen 17 A
2900 FAGERNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2025	Gudbrand Sælid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	698		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bygdinvegen 3816 D

Hjemmelshaver

Dancke Karianne, Beitostølen Resort AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Bygdinvegen 3816 d, og er en seksjonert selveiet fritidsleilighet beliggende i 1. etg i registrert sameie på Beitostølen i Øystre Slidre Kommune.
Eiendommen består da av seksjonert leilighet med eget seksjonsnummer: - seksjonsnummer 13.
Sameiebrøk ihht eiendomsregisteret viser: 80/4655.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger inn under:- Ifølge Øystre Slidre kommune følger eiendommen reguleringsplan 'Beito hotell', vedtatt 25.05.07. med formål fritidsleiligheter for utleie.
% BYA = 40, tillatt utnytting % TU = 80.

Om tomten

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

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	16.12.2025	

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.

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/LH1371

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251044

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Atle Hovi	Karianne Dancke

Gateadresse
Bygdinvegen 3816D

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 159251044

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet én flis på badet.
Arbeid utført av	Beitostølen Resort; fagrelevant vaktmester/driftsavdeling

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ett tilfelle i desember 2023. Tilbakeslag i 2 - 3 leiligheter. Alt dokumentert og håndtert av sameie og forsikringsselskap.

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	Lader tilknyttet parkeringsplass i garasje.

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

Document reference: 159251044

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygninger malt, steinlagt endevegg rundt garasjeinnkjørsel, undertak på alle verandaer og utskiftning av sideplater på verandaer.
Arbeid utført av	Eksternt utført i regi av sameiet. (Er ikke kjent med firmanavnene.)

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Varslet 5% økning av felleskostnader fra 2026.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251044

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159251044

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Hovi	8f29901896adeba4500e1654cc5d9a3d33ebf140	18.12.2025 09:26:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
karianne dancke	6ab1e8038da8e0f10451dc37451b62e19e2bdd96	17.12.2025 09:22:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251044

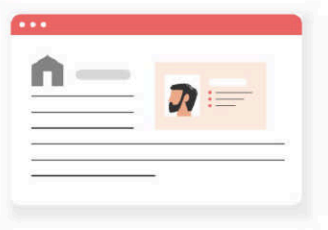
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CUX8294
Matrikkel: 3453-3/698/0/13
Bruksenhet: H0104
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Karianne Dancke

Adresse:
Bygdinvegen 3816
D, 2953
BEITOSTØLEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

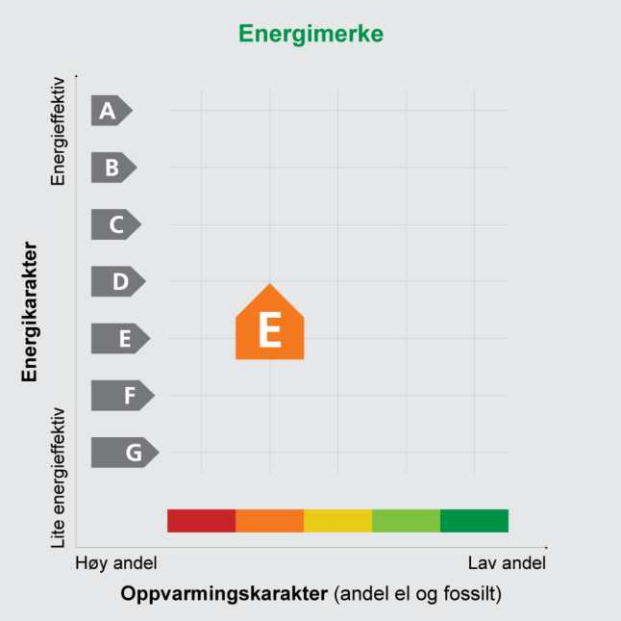
Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO EL-FAG SAMSVARSÆRKLÆRING	EL-FAG AS	Elektriker	2021-07-28
NELFO Sluttkontroll R1	EL-FAG AS	Elektriker	2021-07-28

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdinvegen 3816 D
Postnr	2953
Sted	Beitostølen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	698
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1359199
Dato	15.02.2022



Innmeldt av	Asbjørn Kragset Aasen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 4 531 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 205 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2000
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bygdinvegen 3816 D
Postnr/Sted: 2953 Beitostølen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 15.02.2022 15:20:43
Energimerkenummer: A2022-1359199
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Asbjørn Kragset Aasen

Gnr: 3
Bnr: 698
Seksjonsnr: 13
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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

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

Ferdigattest er gitt for :

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

Spesifikasjon :

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

Dato sluttkontroll:	Kontrollansvarleg:
15.11.17	Tore Østlund

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

Merknader

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av:

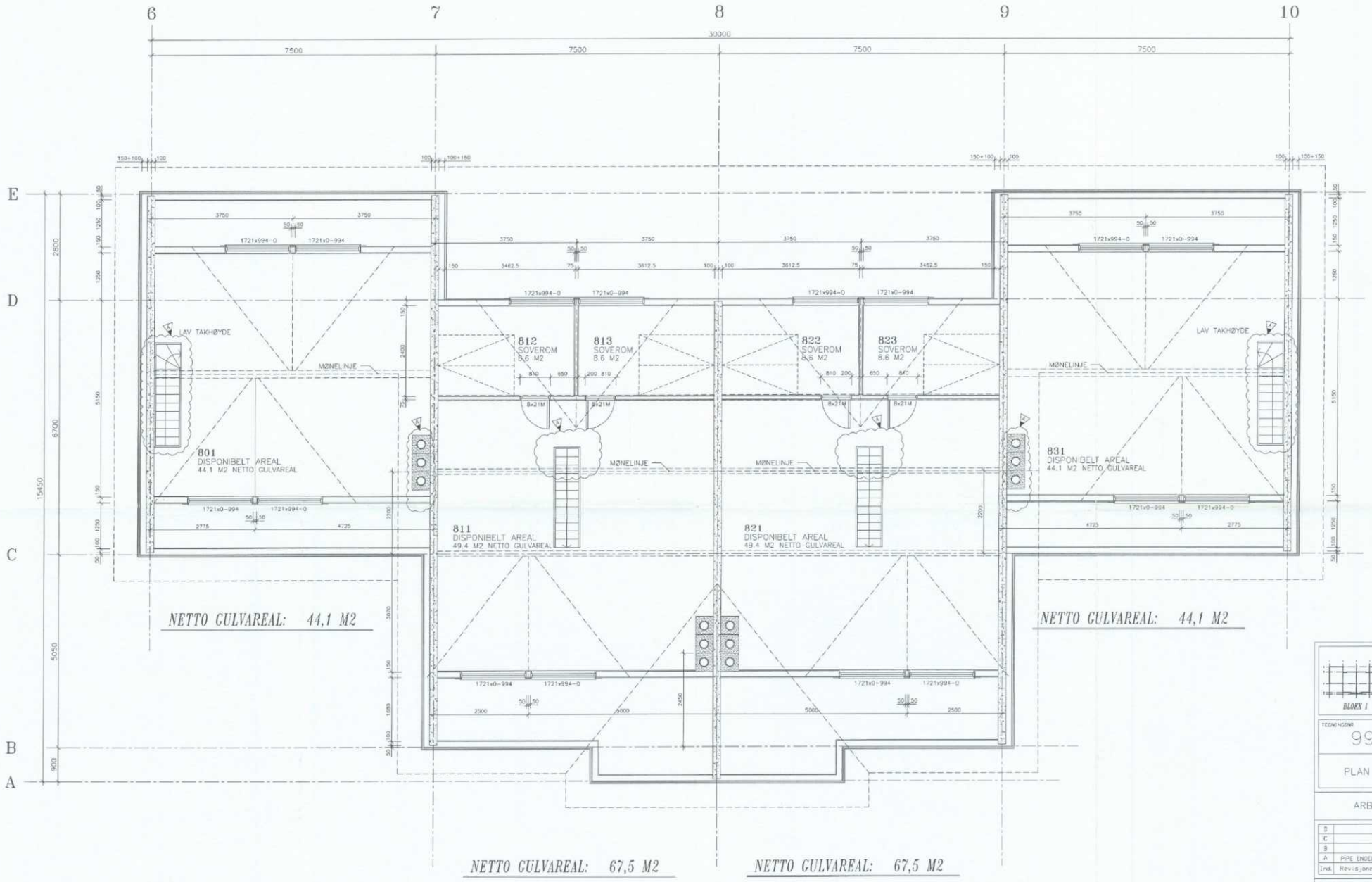
Søknad om ferdigattest av 09.10.17
Gjennomgang av brannteknisk rapport med lukking av avvik.
Bekrefting fra ansvarlig søker på utført lukking av alle avvik i rapporten.
Etablering av nye nødutganger og brannstiger. Montert nytt brannvarslingsanlegg.

Underskrift:

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

Kopi sendt til:

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



BLOKK II
PLAN HEMSETASJE

BLOKK I BLOKK II

TEGNINGSNR
9924–217 A

PLAN HEMS ETASJE

ARBEIDSTEGNING

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

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

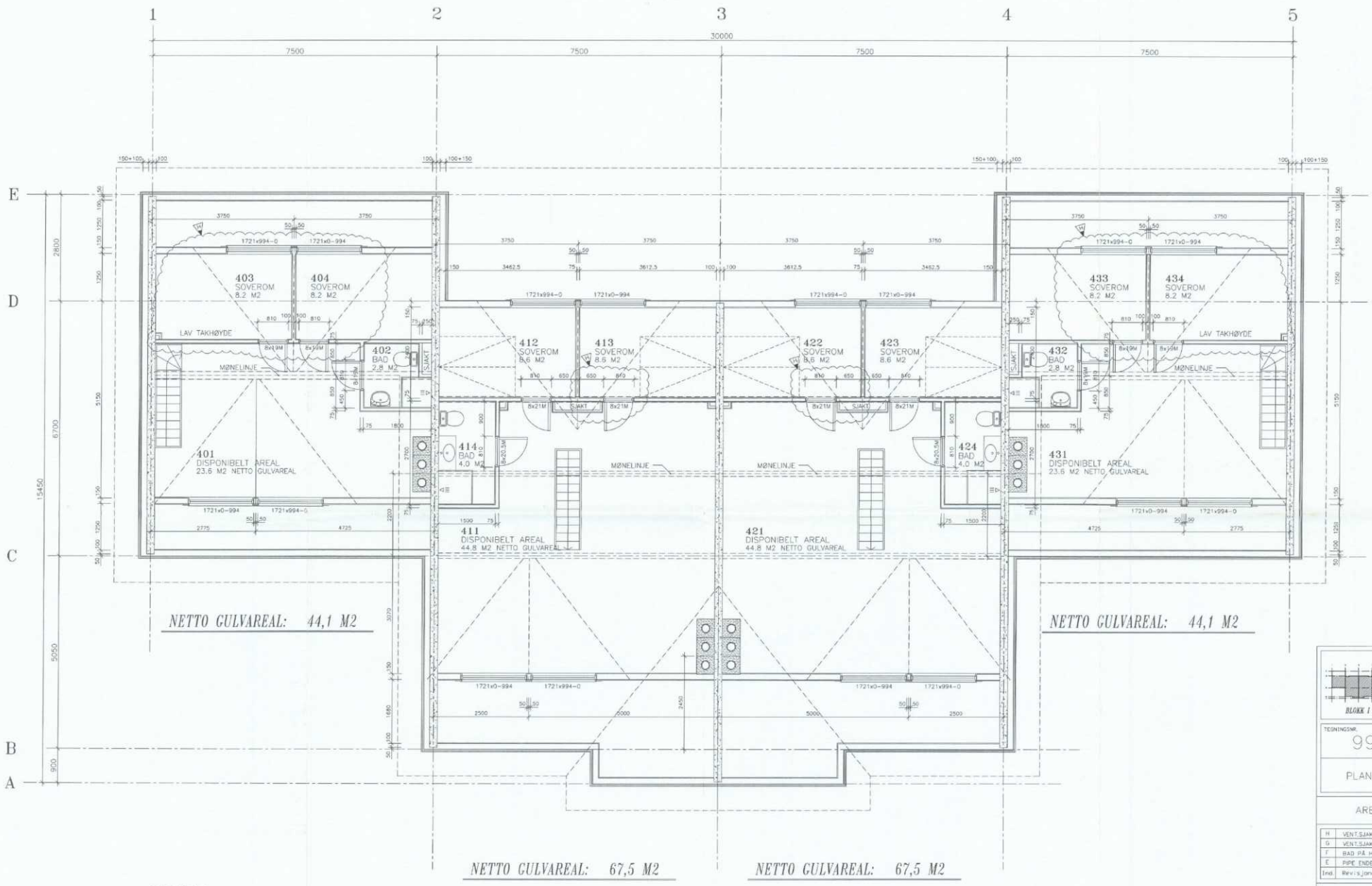
MÅLESTOKK 1:50

DATO 15.10.99

KONSTRUKT./TEGN. TEGN. ld/nm

TEGN. NR. 9924–217 A

DBC arkitektur as



BLOKK I
PLAN HEMSETASJE

BLOKK I BLOKK II

TEGNINGSNR.
9924–205H

PLAN HEMS ETASJE

ARBEIDSTEGNING

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

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

MÅLESTOKK 1:50

DATO 20.08.99

ARKITEKT/TEGN. TEGN. ID/NN

TEGN. NR. 9924–205H

DEG arkitektur as
Gamlevn. 6 – 2550 Sel – Tlf. 62 82 99 33 – Fax 62 82 99 21



BEITO TIND II
Veidekke asa, avd. Hallingdal/Valdres

Forslag situasjonsplan

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

ARKITEKTUR AS
SIVILARKITEKTER MNAL

BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03
FASADE MOT SØR
Leiligheter

Veidekke asa, avd. Hellingdal/Valdres
16.02.00
M 1:100
Tegn.nr.: 10011-107 D

Revisjon A 21.02.00
B 08.03.00
C 13.03.00
D 02.05.00



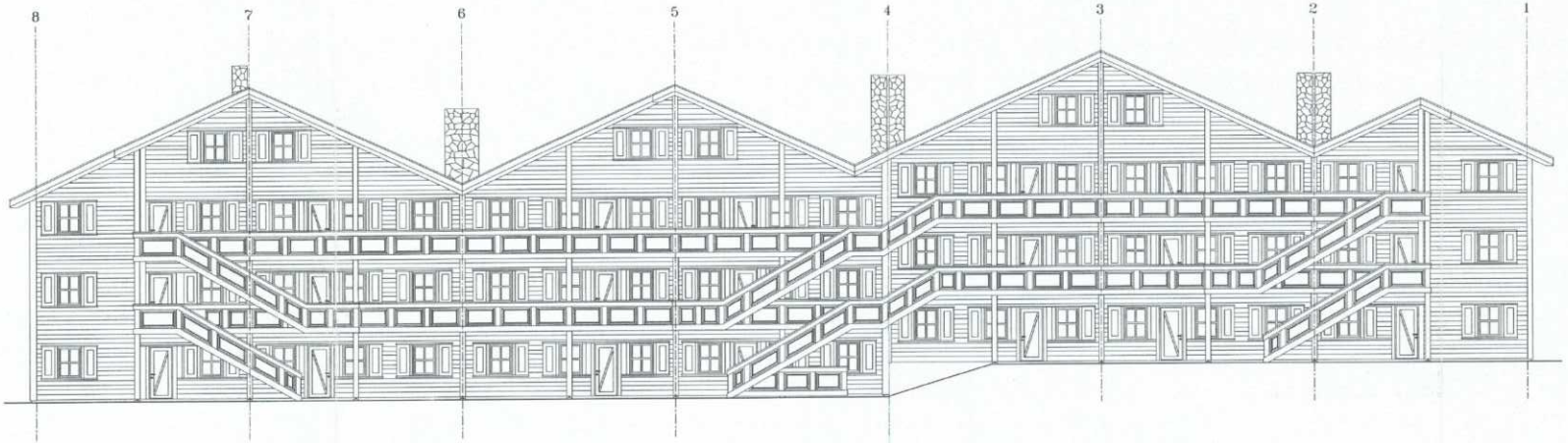
FASADE MOT SØR

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

BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03
FASADE MOT NORD
Leiligheter

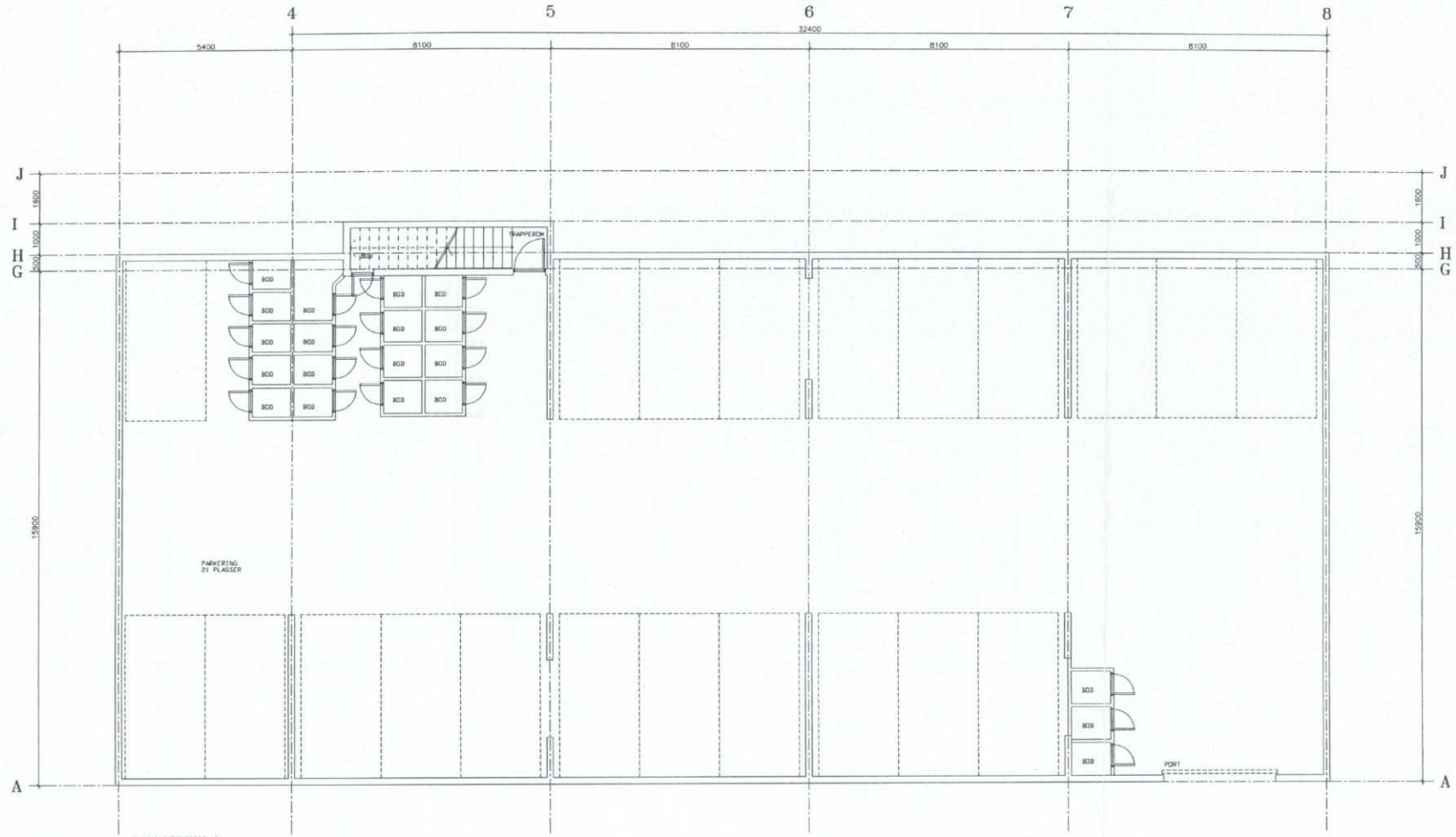
Reidekker ass. avd. Hallingdal/Valdres
16.02.00
M. 1:100
Tegn.nr.: 10011-108.0

Revisjon: A 21.02.00
B 06.03.00
C 13.03.00
D 02.05.00



FASADE MOT NORD

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling
og næring
28/8-01 37. kun



SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN PARKERINGSKJELLER

BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN PARKERINGSKJELLER
Leiligheter

Veidekke asa, avd. Hallingdal/Valdres
16.02.00
M 1:100
Tegn.nr.: 10011-101 C

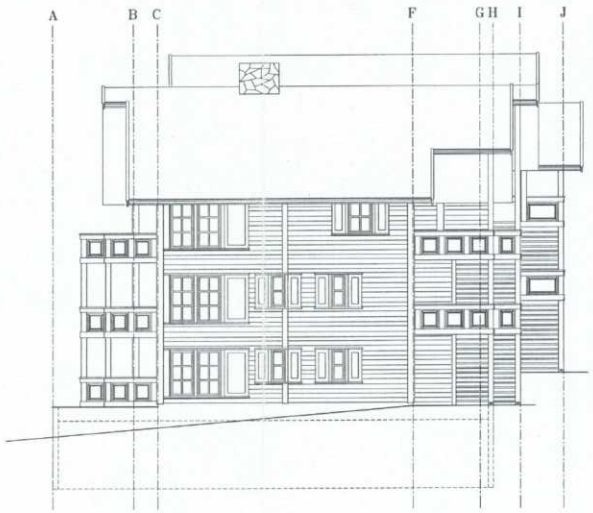
Revisjon A 21.02.00
B 03.04.00
C 02.05.00

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling og næring.
28/5-01 J.F. Lom

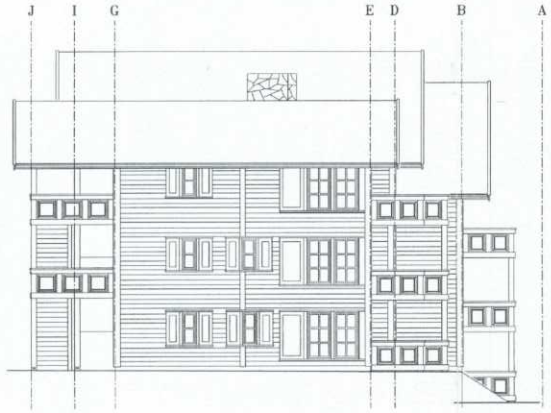
BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03
FASADE MOT ØST OG VEST
Leiligheter

Weidekke a.s.a. avd. Hallingdal/Valdres
16.02.00
M 1:100
Tegn. nr.: 10011-109 B

Revisjon A 21.02.00
B 08.03.00
C 13.03.00
D 02.05.00

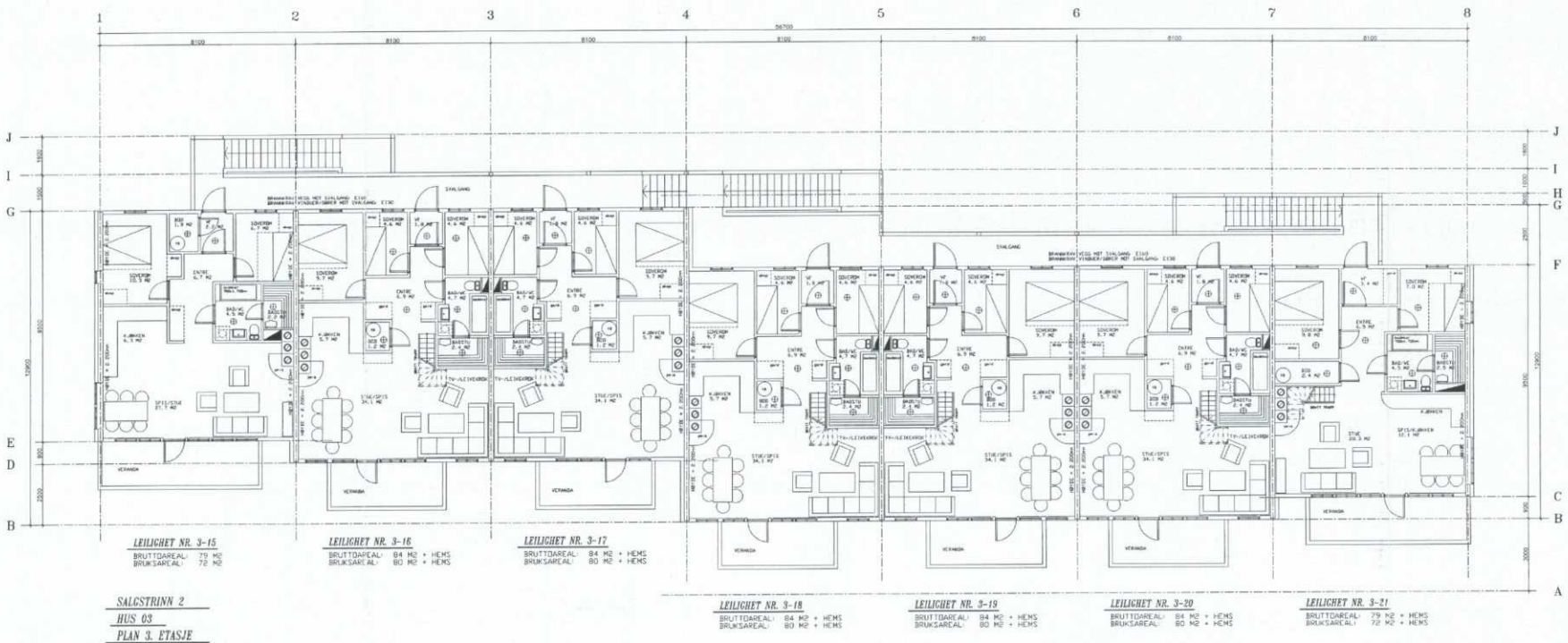


FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

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



SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN 3. ETASJE

BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN 3. ETASJE
Leiligheter

Veidekke ass. avd. Hallingdal/Valdres
16.02.00
M 1:100
Tegn.nr.: 10011-104C

Revisjon: A 21.02.00
B 07.03.00
C 13.03.00
D 03.04.00
E 02.05.00

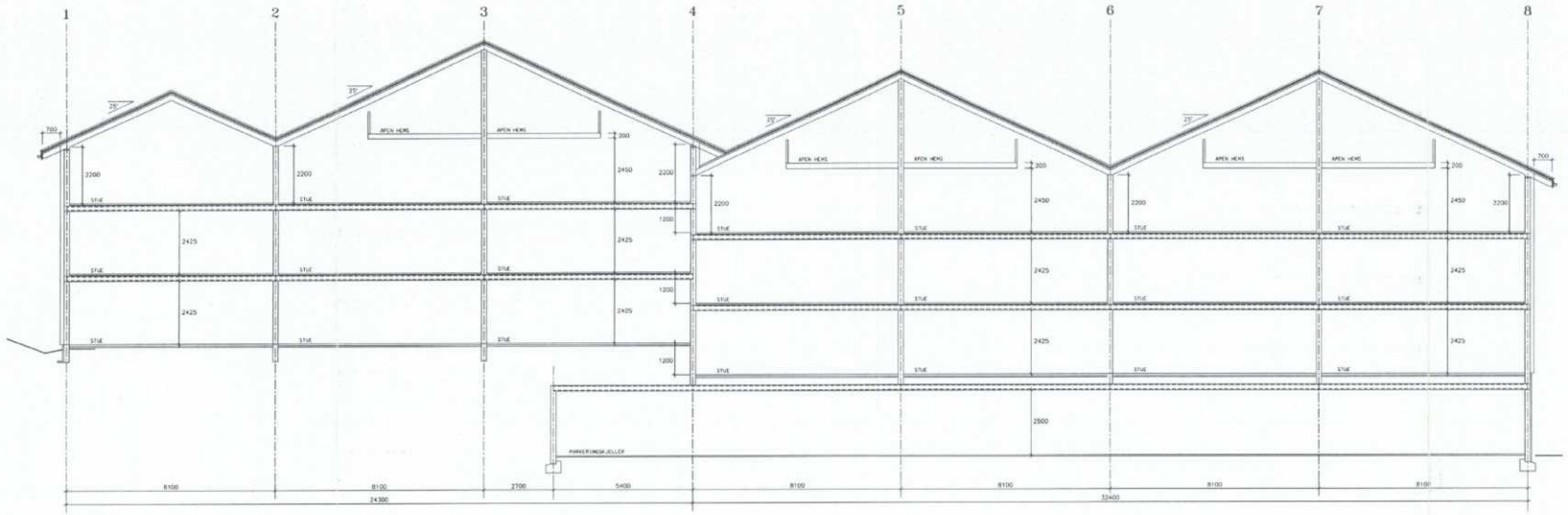
⊕ ROM MED FLAT HIMLING

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling og næring.
26/6-01 JJ Lown

BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03
SNITT A-A'
Leiligheter

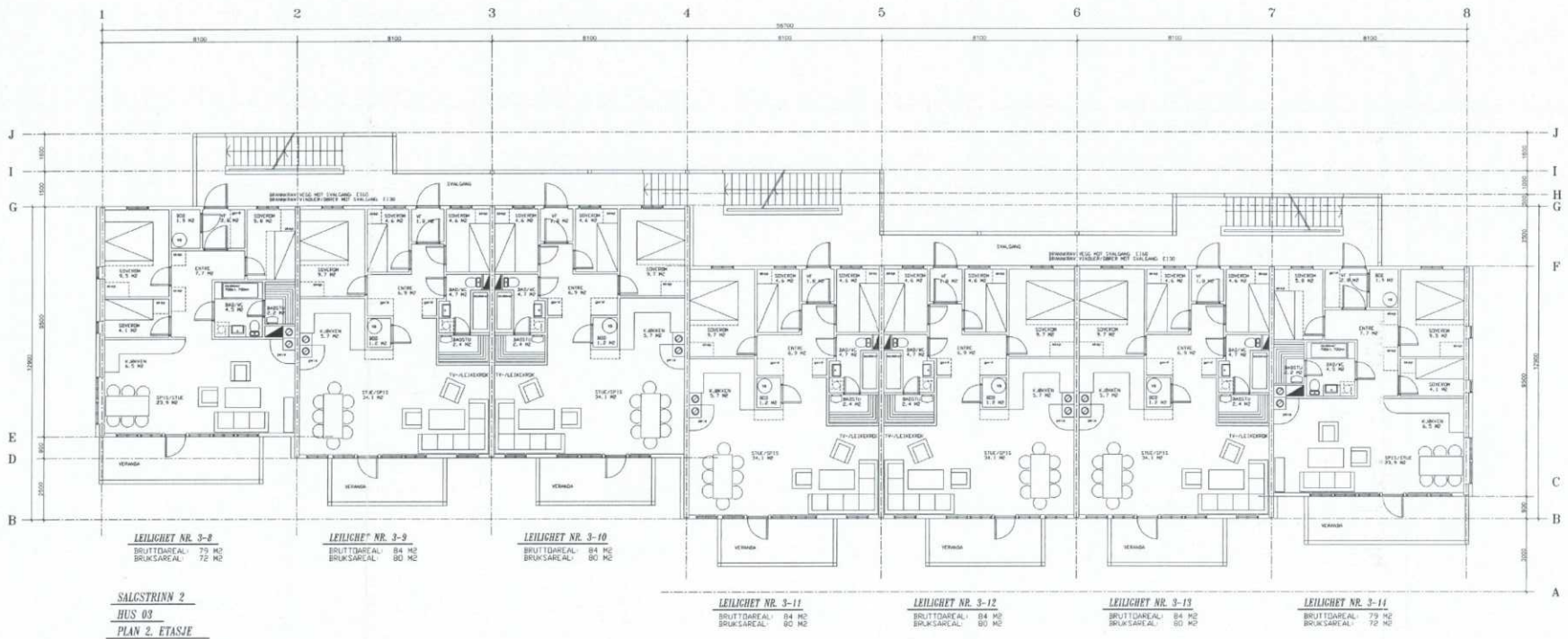
Veidekke ase, avd. Hellingdal/Voldres
16.02.00
M 1:100
Tegn nr.: 10011-106 D

Revisjon A 21.02.00
B 07.03.00
C 03.04.00
D 02.05.00



SNITT A-A'

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



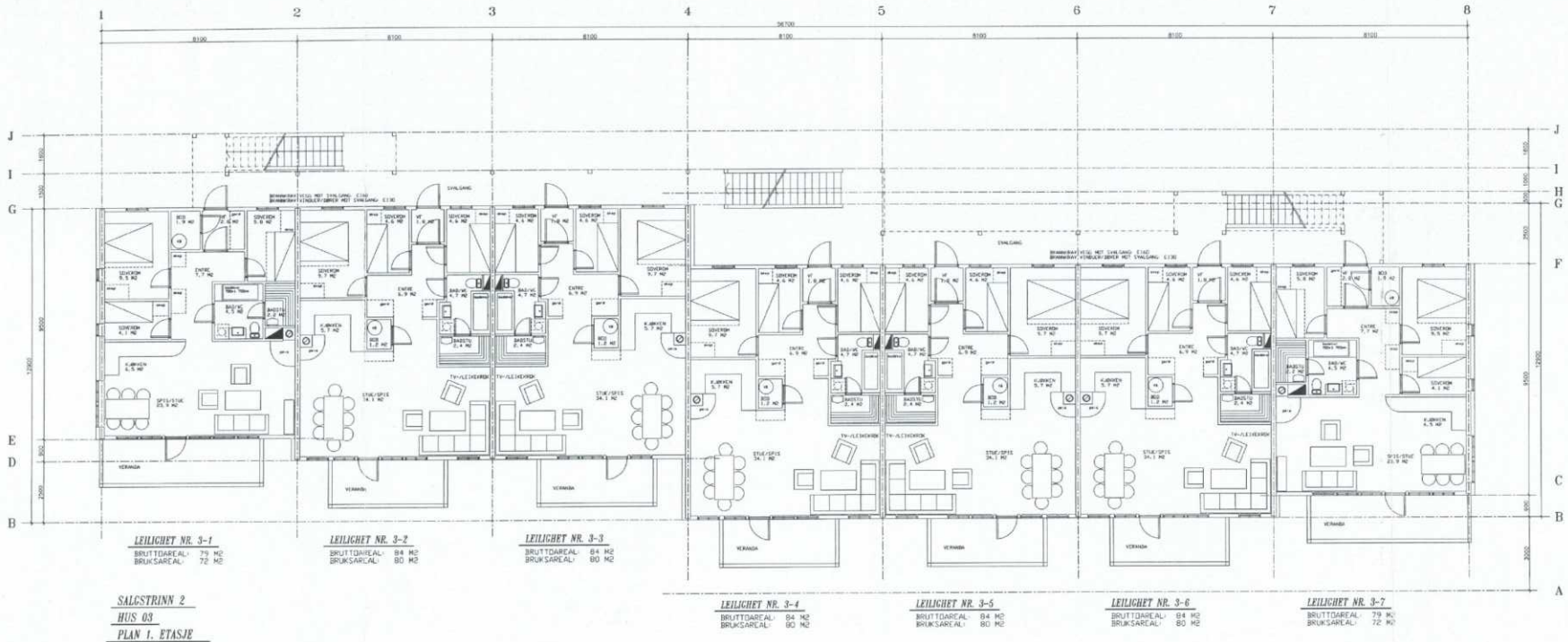
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN 2. ETASJE

BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN 2. ETASJE
Leiligheter

Veidekke asa, avd. Hellingsli/Voldnes
16.02.00
M 1:100
Tegn.nr.: 10011-103 E

Revisjon: A 21.02.00
B 07.03.00
C 13.03.00
D 03.04.00
E 02.05.00

ØSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling og næring
28/8-01 J.J. Lyster



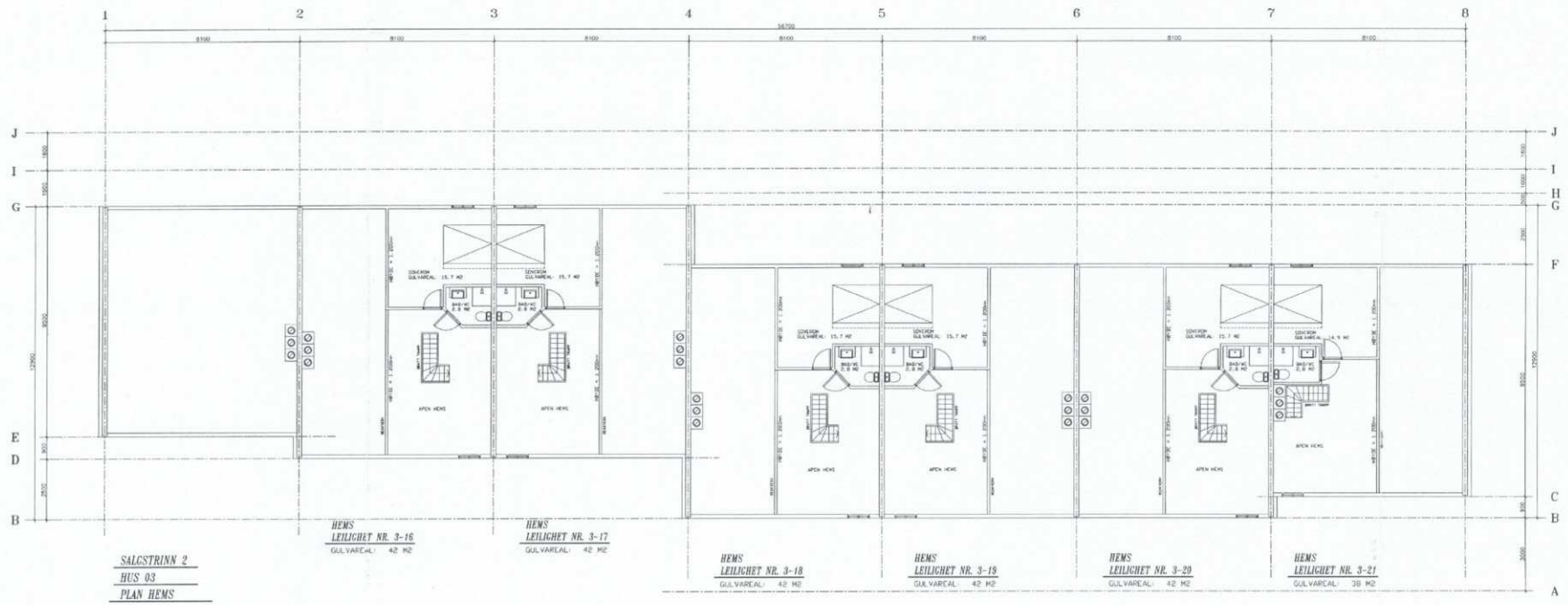
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN 1. ETASJE

BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN 1. ETASJE
Leiligheter

Veidekke asa, avd. Hallingdal/Valdres
16.02.00
M 1:100
Tegn nr.: 10011-102 E

Revisjon A 21.02.00
B 07.03.00
C 13.03.00
D 03.04.00
E 02.05.00

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling
og næring
28/8.01 77 Lorm



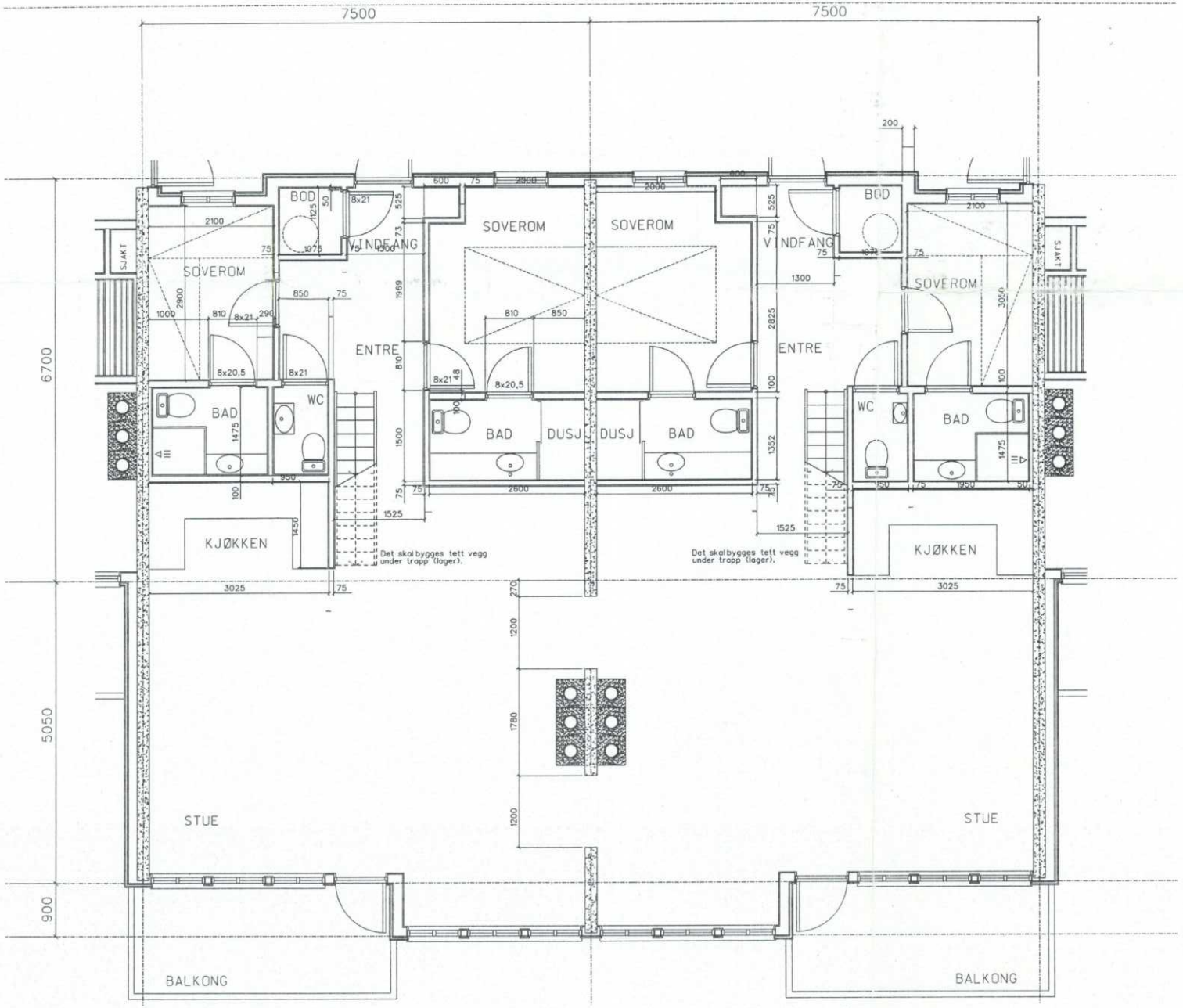
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN HEMS

BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN HEMS
Leiligheter

Veidekke asa, avd. Hallingdal/Valdres
16.02.00
M 1:100
Tegn.nr.: 10011-105.E

Revisjon: A 21.02.00
B 07.03.00
C 13.03.00
D 03.04.00
E 02.05.00

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



OYSTRE SLIDRE KOMMUNE
SEKTOR FOR KULTUR, UTVIKL. OG NÆRING
Arkivkode | Ekst.rel.
16 juni 2000
Ark.kode P.
Ark.kode G
Journ.dag | Bydelsnr.
Kommunedel | Gnr/bnr

TEGNINGSNR.
20015-201

HOVEDPLAN STORLEILIGHET

ARBEIDSTEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Dato

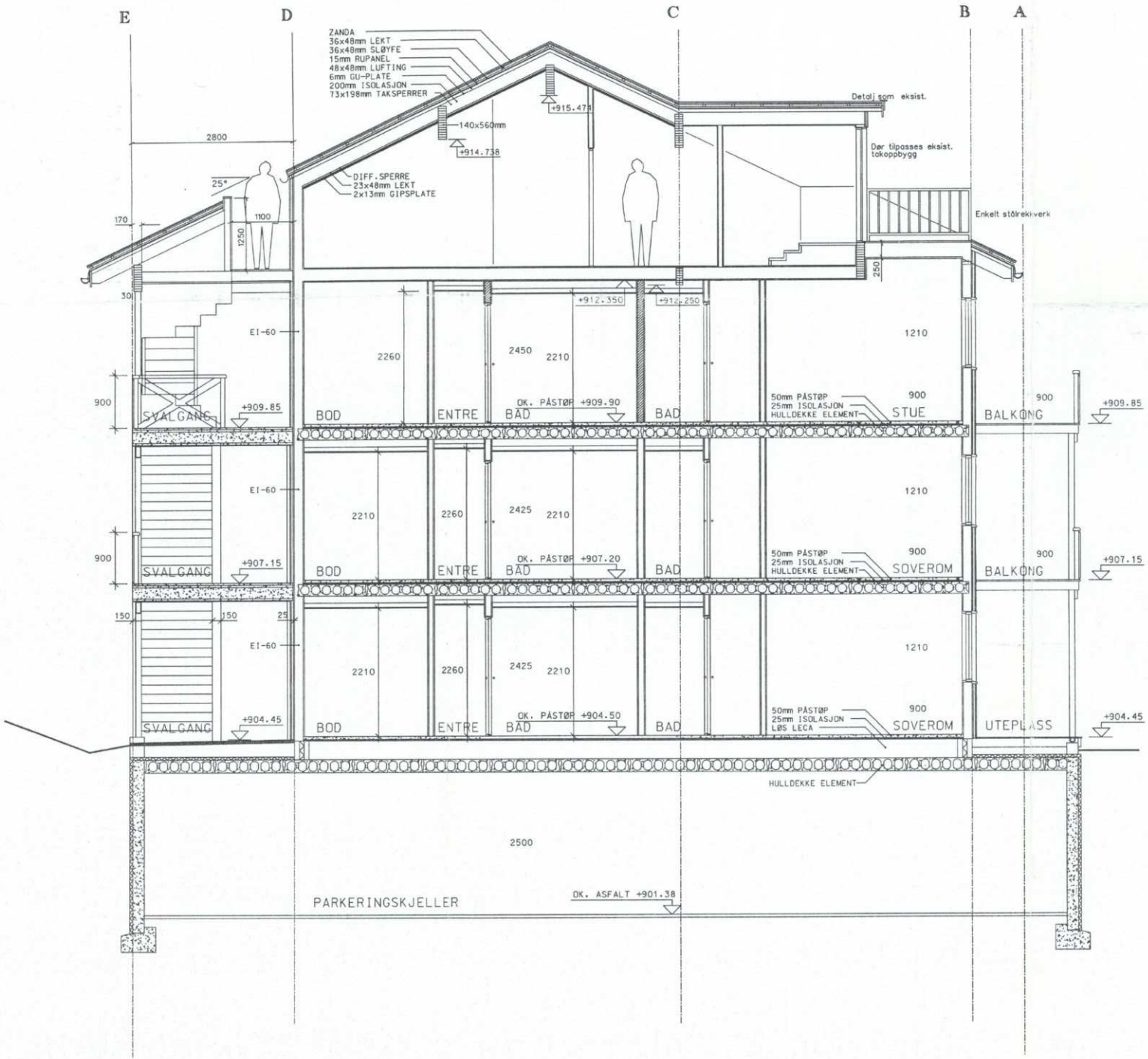
BYGGHERRE / PROSJEKT
VEIDEKKE ASA
AVD. HALLINGDAL/VALDRES
BEITO APPARTMENTS I
LEILIGHETSBYGG

MÅLESTOKK 1:50

DATO 06.06.2000 | ARKITEKT/TEKN.TEGN. id/nm

DRG arkitektur as
Gamlev.6 — 3550 Gol — tlf. 32 02 99 30 — fax 32 02 99 21

OYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling og næring.
28/8-01 T.J.Lium



SNITT A-A'

TEGNINGSNR.
20015-203

TYPISK
SNITT STORLEILIGHET

ARBEIDSTEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Dato

BYGGHERRE / PROSJEKT
VEIDEKKE ASA
AVD. HALLINGDAL/VALDRES
BEITO APPARTMENTS I
LEILIGHETSBYGG

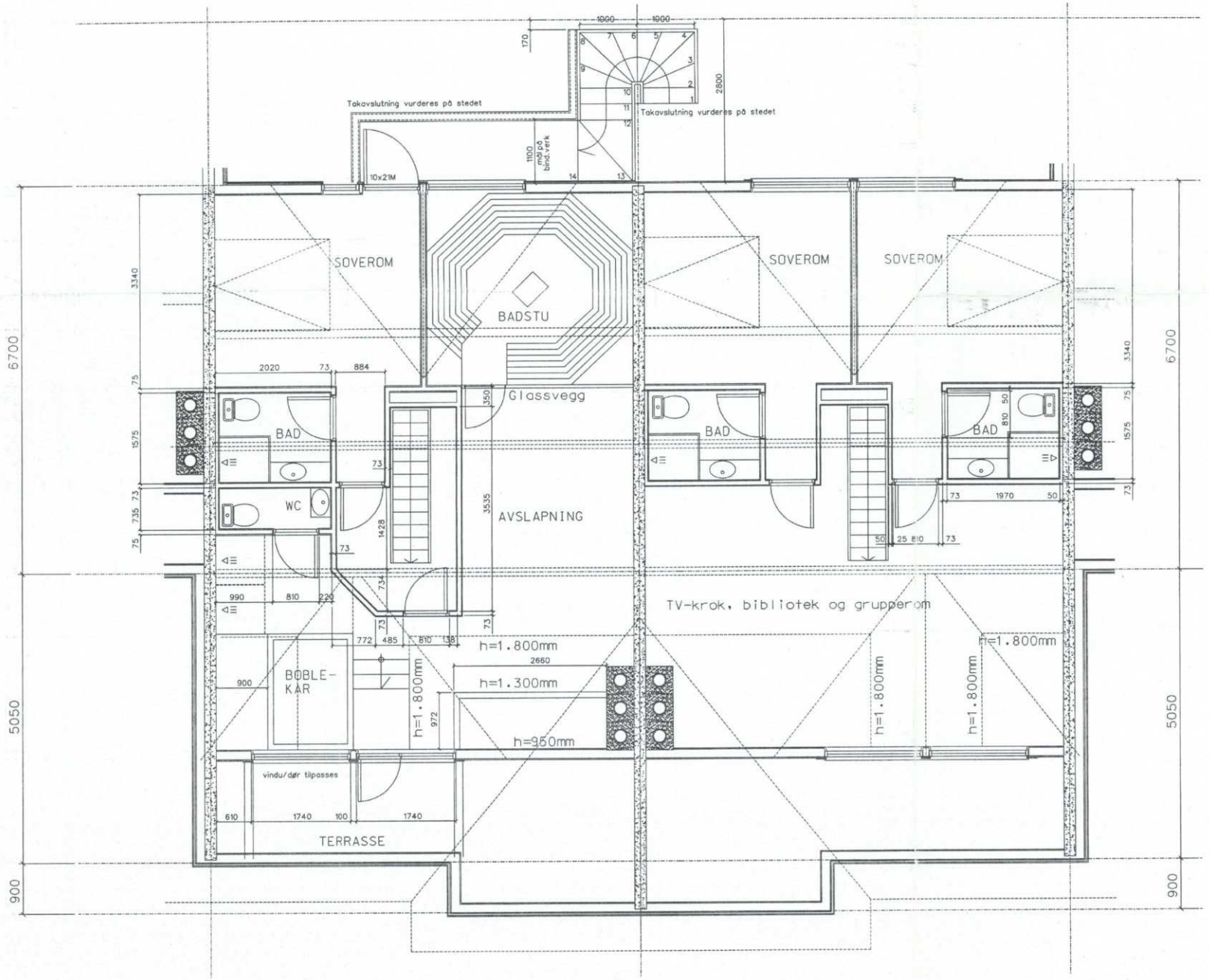
MÅLESTOKK 1:50

DATO 06.06.2000

ARKITEKT/TEKN.TEGN. id/nm

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

arkitektur as
Gamlev.6 — 3550 Gol — tlf. 32 02 99 30 — fax 32 02 99 21



HEMS LEILIGHET 2-11

HEMS LEILIGHET 2-10

TEGNINGSNR.
20015-202

HEMS STORLEILIGHET

ARBEIDSTEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Dato

BYGGHERRE / PROSJEKT
VEIDEKKE ASA
AVD. HALLINGDAL/VALDRES
BEITO APPARTMENTS I
LEILIGHETSBYGG

MÅLESTOKK 1:50

DATO 06.06.2000

ARKITEKT/TEKN.TEGN. id/nm

OYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Sektor for kultur, utvikling og næring.

DRS arkitektur as
Gamlev.6 — 3550 Gol — tlf. 32 02 99 30 — fax 32 02 99 21

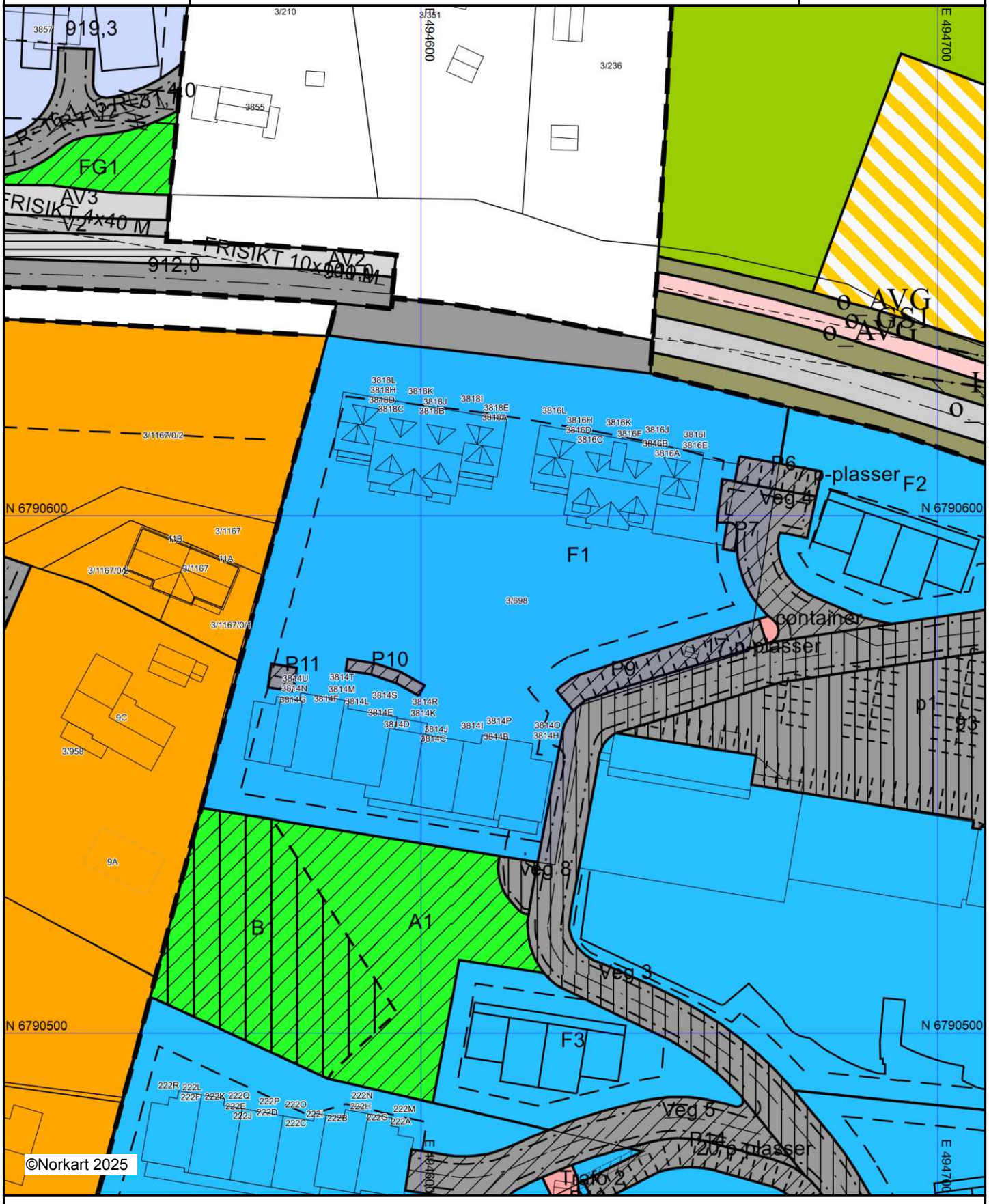
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 3/698/0/13
Adresse: Bygdinvegen 3816D
Dato: 11.12.2025
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.ledc

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985

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

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

- Skiløype

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.lec

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

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12

- Skianlegg
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

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

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §1

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

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

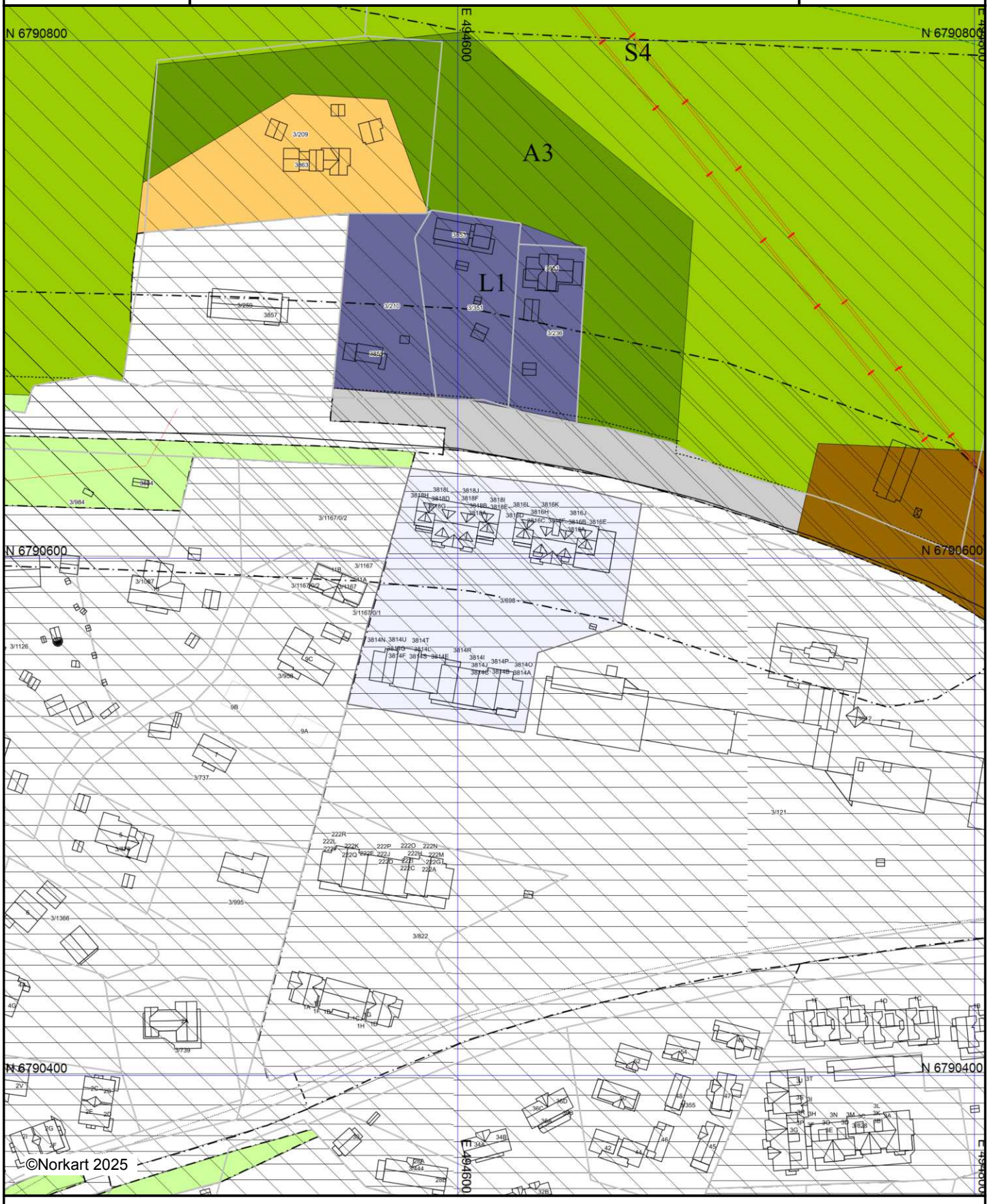
Øystre Slidre kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 3/698/0/13
Adresse: Bygdinvegen 3816D
Dato: 11.12.2025
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 - eksisterende
- Sentrumsformål - nytt
- Fritids- og turistformål - nytt
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Idrettsanlegg - nytt

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

- Veg - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Detaljeringgrense
- Byggegrense
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

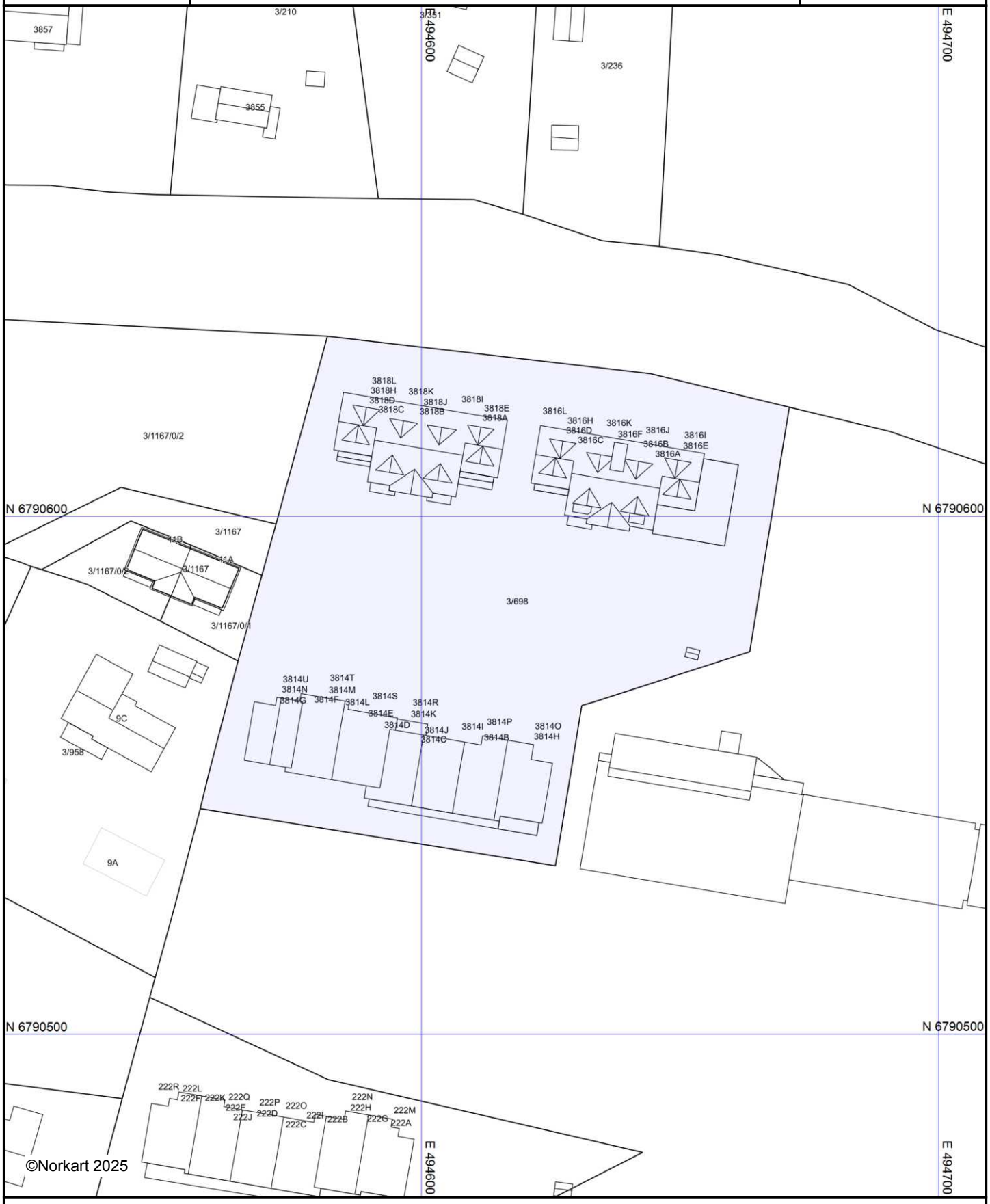
Øystre Slidre kommune

Reguleringsplanforslag

Eigedom: 3/698/0/13
Adresse: Bygdinvegen 3816D
Dato: 11.12.2025
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

Utskriftsdato: 11.12.2025

Øystre Slidre kommune

Adresse: Bygdinvegen 1989, 2940 Heggenes

Telefon: 61 35 25 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3453	**Gårdsnr.**	3	**Bruksnr.**	698	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Bygdinvegen 3816D, 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**	7 879 m^2
	KPHensynsonenavn	Næring
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	4 262 m^2
	KPHensynsonenavn	Gul sone
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	7 905 m^2
	KPHensynsonenavn	VA
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal	27 m^2
	KPHensynsonenavn	Hytte
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	B46
Navn	Beito Høyfjellshotell
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.05.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/78/B46.pdf
Delarealer	**Delareal** 144 m^2
	Formål Felles avkjørsel
	Delareal 303 m^2
	Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 7 319 m^2
	Formål Hotell
	Delareal 113 m^2
	Formål Privat veie

Id	B31
Navn	Menkelie
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3453/dokumenter/74/B31.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2
	Formål Fritidsbebyggelse

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
Reguleringsplan for Beito høyfjellshotell, B.46

Reguleringsføresegner

Det regulerte planområdet viser områder med desse reguleringsformål:

PBL § 25.1 Byggeområder
- Hotell
- Fritidsleilegheiter
- Forretning

PBL § 25.3 Offentlege trafikkområder
- Kjøreveg
- Bussoppstillingsplass

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

1. Byggeområder:

Byggeområde for hotell (H1):

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

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

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

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

Byggeområde for forretning (N1):

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

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

3. Offentlege trafikkområder:

Kjøreveg:

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

4. Spesialområder:

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

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

Privat parkering

P1 – P5 er privat parkering for hotellet.

Skiløype (S 1):

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

Vegetasjonsbelte, park (V 1 og V 2):

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

Aktivitetsområde, leik (A 1):

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

Bevaring av kulturminne, B 1:

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

Trafo/Container

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

Frisiktsone:

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

5. Fellesområde

Felles veg

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

Felles Parkering

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

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
Reguleringsplan for Menkelie - B.31

Reguleringsføresegner

Reguleringsføremål:

Det regulerte planområdet viser område med desse reguleringsføremåla:

PBL § 25.1 Byggjeområde
- Hytter, fritidshus
- Bustader

PBL § 25.3 Offentlege trafikkområde
- Køyreveg
- Parkeringsplass

PBL § 25.4 Friområde

PBL § 25.5 Fareområde
- Høgspentanlegg i luft

PBL § 25.6 Spesialområde
- Idrettsanlegg
- Felles tilkomst
- Bevaring av kulturminne
- Frisiktsone i kryss

1. Byggjeområde:
Generelt for byggjeområda:

a) I områda regulert til byggjeområde for hytter/bustader kan det førast opp hytter/bustader med eventuelle uthus og anneks.
b) Maksimal storleik på enkeltbygg er 250 m^2 BYA.
c) Bygg skal plasserast slik at dei er mest mogleg tilpassa terrenget. Byggjeliner er vist på planen. Hovudmøneretning på hovudbygget skal vere parallell med kotane på kartet. Gavlenden av bygg skal vere vesentleg kortare enn langsida. Eksisterande vegetasjon og terreng skal i størst mogleg grad bevarast.
d) Byggjegrense mot Beitovegen er 15 m frå senterlina i vegen. Byggjegrense mot Rv. 51 er 30 m frå senterlina i vegen.
e) Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vere over 0,8 m.
f) Tak skal byggjast som saltak med takvinkel 20 - 30 grader. Mindre tak over inngangsparti o.l. kan ha annan takvinkel. Eventuelle uthus og anneks skal byggjast ved hytta/bustaden, og ha same takvinkel, taktekking og farge som hytta/bustaden.
g) Bygga skal harmonere med miljøet i området når det gjeld utforming, materialval og fargebruk. Bygg med valma tak skal ikkje setjast opp. Det skal vere takutstikk, også i gavlen. Takutstikket skal tilpassast storleiken på bygget. Liggjande panel som er lagt slik at borda overlappar kvarandre, 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 stein 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 breie vindskier og på brei omramming rundt vindauge.

h) 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.
i) Parabolantenner og andre store antenner skal plasserast slik at dei blir minst mogleg synlege. Dei skal også ha ei farge som gjer at dei går mest mogleg i eitt med bakgrunnen.
j) Oppsetjing av gjerde er forbode.
k) Regulerte tomter kan ikkje delast.
l) Maksimal høgd på flaggstenger er 6 meter
m) 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.
n) Hyttene/bustadane skal vere knytte til offentleg avløpsnett, jfr. § 67 i Plan- og bygningslova. Hyttene/bustadane skal vere knytte til offentleg vassforsyning som er lagt i området.
o) Avfall skal bringast til container eller oppsamlingsstad som tilhøyrer Valdres Kommunale Renovasjon.

Spesielt for område for hytter H15a:

1. På område H15a regulert til byggjeområde for hytter kan det førast opp bygg med bebygd areal (%-BYA) lik 15 %. Med %-BYA meiner vi den prosentdel av tomtestorleiken bygningsmassa maksimalt kan dekke.
2. Maksimal mønehøgd over planert terreng er 5,5 m på hovudbygg og 7 m på eventuell hems.
3. Tekkjematerial skal vere torv.
4. Det skal opparbeidast minimum to biloppstillingsplassar per bueining.

Spesielt for område for hytter H15b:

1. På område H15b regulert til byggjeområde for hytter kan det førast opp bygg med bebygd areal (%-BYA) lik 20 %. Med %-BYA meiner vi den prosentdel av tomtestorleiken bygningsmassa maksimalt kan dekke.
2. I kvart bygg skal det vere minimum to bueiningar.
3. Maksimal mønehøgd over planert terreng er 5,5 m på hovudbygg og 7 m på eventuell hems
4. Tekkjematerialet skal vere torv.
5. Det skal opparbeidast minimum 1,5 biloppstillingsplassar per bueining. Området skal bli planlagt med god separering av biltrafikk og parkering frå opphaldssonene kring bueiningane. Skal bueiningane i området nyttast for utleige, skal det setjast av plass til eige leikeareal.

Spesielt for område for bustader H15c:

1. På område H15c regulert til byggjeområde for bustader, leiligheitsbygg kan det førast opp bygg med maksimal bebygd areal (%-BYA) = 20 %. Med %-BYA meiner vi den prosentdel av tomtestorleiken bygningsmassa maksimalt kan dekke.

2. Maksimal tillate mønehøgd over lågaste planerte nivå rundt bygget er 9,0 m. Maksimal tillate mønehøgd over gjennomsnitt planerte nivå rundt bygget er 8,0 m. Maksimal tillate gesimshøgd på hovudtak er 5,0 m. Synleg grunnmur skal ikkje vere over 0,8 m. Tilpassingar kan gjerast for gavlveggar i bygg med sokkelplan.
3. For kvar bueining skal det vere avsett plass til 1,5 parkeringsplassar. Området skal bli planlagt med god separering av biltrafikk og parkering frå opphaldssonene kring bueiningane.
4. Det skal nyttast matte farger på tak.

Spesielt for område for hytter H24:

1. På område H24 regulert til byggjeområde for hytter kan det førast opp bygg med bebygd areal (%-BYA) lik 12 %. Med %-BYA meiner vi den prosentdel av tomtestorleiken bygningsmassa maksimalt kan dekke.
2. Maksimal mønehøgd over planert terreng er 5,5 m på hovudbygg og 7 m på eventuell loft / hems over mindre del av bygget.
3. Tekkjematerial skal vere torv.
4. Det skal opparbeidast minimum to biloppstillingsplassar per bueining.
5. Bygg skal ikkje førast opp nærare Trøppebekken enn 6 m.

3. Offentlege trafikkområde:

Køyreveg:

Beitovegen og "veg sør" mellom Beitovegen og den offentlege parkeringsplassen er regulerte som offentleg trafikkområde / køyreveg. Beitovegen har ei regulert breidd på 12,0 m med 6,0 m vegbane. Veg sør har ei regulert breidd på 10,0 m med 5,0 m vegbane

Parkeringsplass:

Regulert parkeringsplass er offentleg parkeringplass som skal tene som utgangspunkt for skiløypenettet vest for Beitostølen. Parkeringsplassen skal vere utforma på ein slik måte at han blir skjerma for innsyn sumar som vinter.

4. Friområde:

Friområde F1:

Friområdet F1 er trasé for skiløype langs Beitovegen. Traséen har breidd 5 m og skal vere planert og sådd til.

Friområde F2:

Friområde F2 er friområde langs "veg sør" og trasé for skiløype.

5. Fareområde:

Høgspentanlegg:

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

6. Spesialområde:

Idrettsanlegg (A2):

Spesialområde idrettsanlegg (A2) er areal avsett for i framtida å gjere det mogleg å lenge heisanlegget "Carlheisen". Arealet skal opparbeidast etter ein plan godkjent av kommunen.

Felles tilkomst:

Grønebakkin, "veg sør" nord for parkeringsplassen, "veg vest", "veg nord" og "veg 1" er regulerte som felles tilkomst. "Veg sør" og "veg vest" har ei regulert

breidd på 10,0 m med 5,0 m regulert vegbane, medan "veg nord", Grønebakkin og "veg 1" har ei regulert breidd på 8,0 m med 4,0 m regulert vegbane.

Fellesområde

FA 1 er fellesområde som skal sikre tilkomst for gåande frå riksvegen ned til veg 1.

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 frå Grønebakkin og "veg sør". Frisiktsona skal sikre fri sikt til Beitovegen i ei lengd av 60 m i kvar retning for personar som er 10 m frå Beitovegen i Grønebakkin og "veg sør" (Sikttrekant 60 x 10 m).

Bevaring av kulturminne SP 1 og SP 2:

I spesialområde kulturminne er det kolgroper frå mellomalderen. Anlegga er freda etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak i desse spesialområda skal leggjast fram for kulturvernstyresmaktene i Oppland fylkeskommune til godkjenning.

Dersom det ved tiltak i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jfr. lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturvernstyresmaktene i Oppland fylkeskommune slik at desse kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og eventuelt vilkåra for dette.

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.*

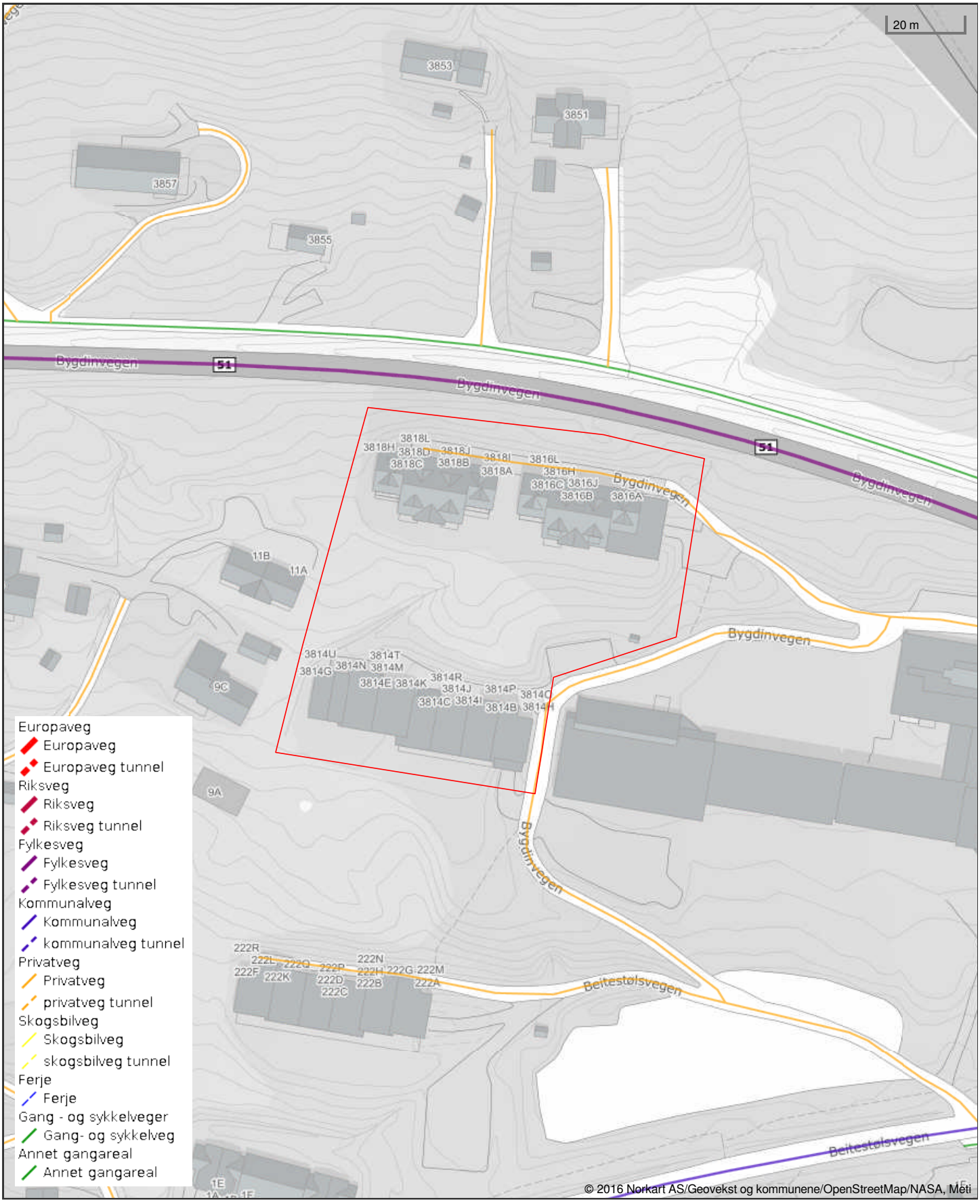
14.3 Rekkefølgeføresegner

- *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.*

Utskriftsdato: 11.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3453 - 3/698//



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

ambita

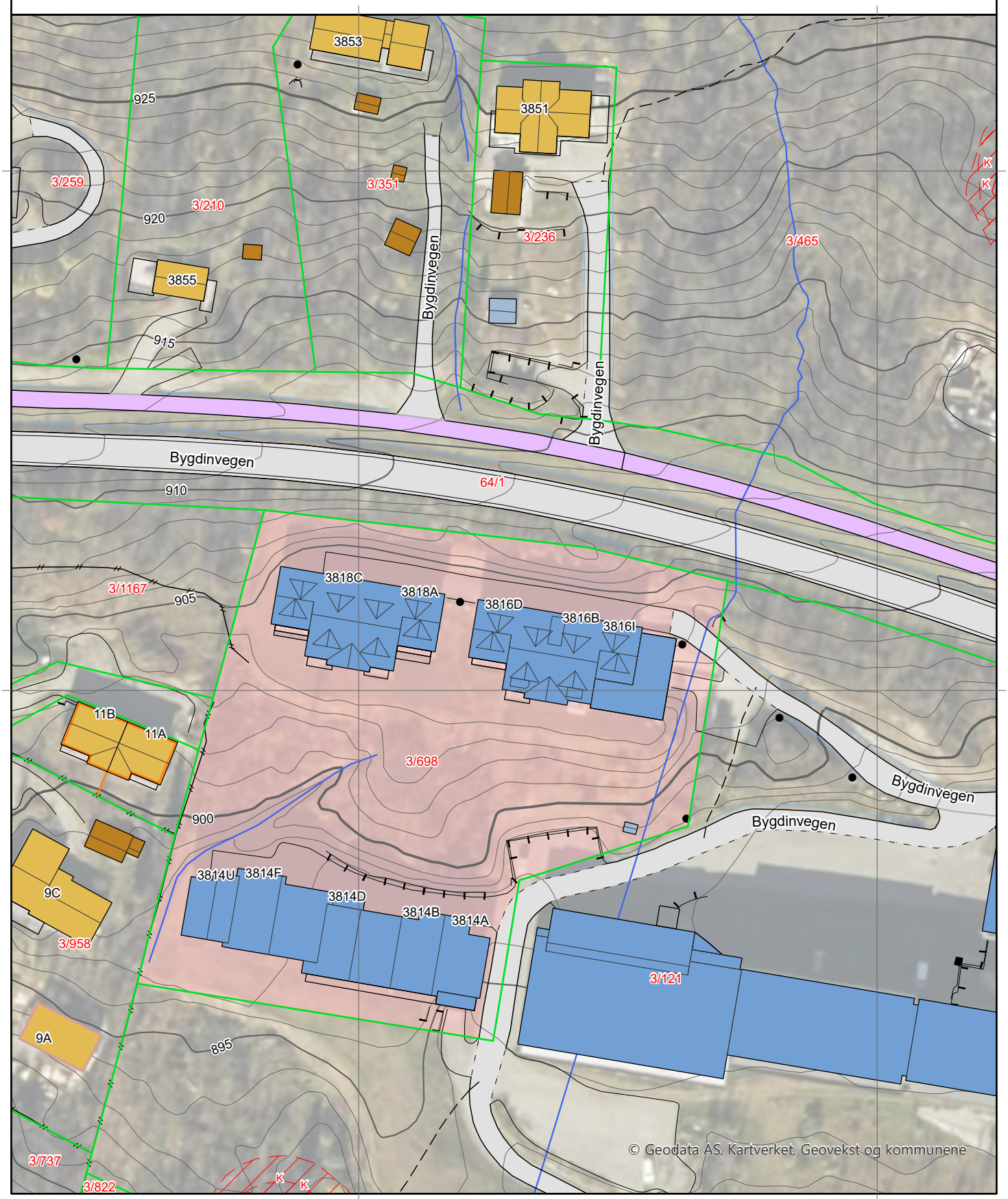
Kommune: 3453 Øystre Slidre
Eiendom: 3453/3/698/0/13

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.12.2025



0 25 50 m

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

ambita

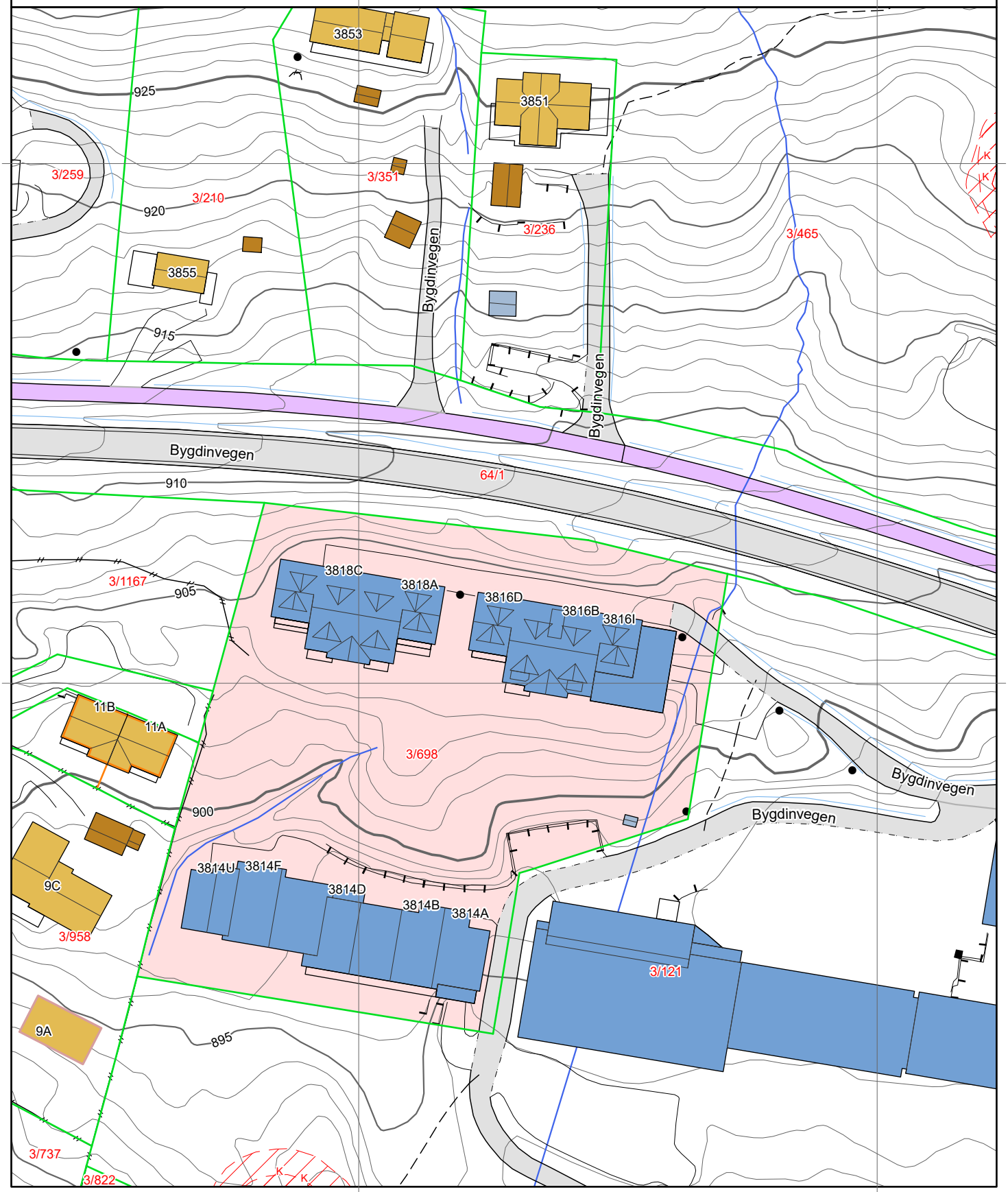
Kommune: 3453 Øystre Slidre
Eiendom: 3453/3/698/0/13

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.12.2025



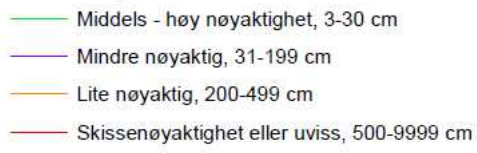
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

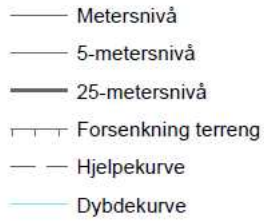


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Utskriftsdato: 11.12.2025

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.**	698	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Bygdinvegen 3816D, 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	7 442,00 kr
Eiendomsskatt	4 370,40 kr
Feiing	438,48 kr
Renovasjon	2 157,52 kr
Vann	5 953,00 kr
Sum	**20 361,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Tilsyn/feiing hytte	0%	1 Stk	457.00	1/1	0 %	457,00 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%	22 m3	33.00	1/1	0 %	726,01 kr
Akonto avløp	15%	22 m3	56.00	1/1	0 %	1 232,01 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	3064.00	1/1	0 %	3 064,00 kr
Eigedomsskatt: Fritidsbustad	0%	1092700 Prom	4.00	1/1	0 %	4 371,00 kr
					Sum	**15 476,02 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.

Utskriftsdato: 11.12.2025

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.**	698	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13

BruksenhetId	186337517	**Bygningstype**	Fritidsbolig
Bygningsnummer	21844241	**Bruksenhetsnummer**	H0104
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Bygdinvegen 3816D, 2953 BEITOSTØLEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
3	0	1	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Kakkelovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
17.10.2025	Tilsyn	25.10.2024	Feiing av ildsted

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 186337517

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.12.2025

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.**	698	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Bygdinvegen 3816D, 2953 BEITOSTØLEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
300698013	488	17.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	22

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Langseth Services AS
Tlf: 22625400,
post@langsethservices.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 17.12.25

Boligopplysninger

Seksjon	13	**Etasje**	1.etg
Boligselskap	Sameiet Beito Apartments I	**Areal**	80
Adresse	Bygdinvegen 3816 D, 2953 BEITOSTØLEN		
Eier(e)	Beitostølen Resort AS, Karianne Dancke		

Fellesutgifter og restanse

Hver 3. måned fakturering.

Fakturalinje	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05
Andel sameiekostnad	2 363	2 481	2 481	2 481	2 481	2 481

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 3 804,00	**Andre inntekter**	kr 22,00
Formue	kr 7 320,00	**Utgifter**	kr 2,00

Merknader

Ingen merknader

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 570,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 875,- inkl mva

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BEITO APARTMENTS I

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

§ 1

Sameiet Beito Apartments I har til formål å drive eiendommen:

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

og sikre sameiernes felles interesser.

§ 2

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

§ 3

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

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

§ 4

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

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

§ 5

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 6

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

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

§ 7

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

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

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

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

§ 8

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. Ett av styremedlemmene skal være leder. Styret velges av årsmøtet blant sameierne eller deres representanter. Styrets leder velges særskilt.

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

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

§ 9

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

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

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

SAMEIET BEITO APARTMENTS 1

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 07.04.01

Endret i ordinært sameiermøte 23.04.03, 29.03.17 og 16.06.21

1.

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

2.

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

Til de enkelte deler av fellesarealet knyttes følgende bestemmelser:

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

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

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

Renovasjonsordning er etablert ved felles container som er plassert langs kjørevei til husene. Sameierne eller deres leietagere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende regler for det interkommunale renovasjons-selskap (VKR).

Alt vanlig søppel/avfall skal kastes i containeren og ikke plasseres på yttersiden. Avfall med større dimensjon enn det som kan kastes i containeren, eller spesialavfall er sameierne/leietagerne selv sitt ansvarlig for å levere på Miljøstasjonen på Beitostølen (på høyre side av RV 51, ca. 1,5 km mot Fagernes).

7.

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

8.

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

SAMEIET BEITO APARTMENTS I

Sameierne i
Sameiet Beito Apartments I

Oslo 10.03.25

SAMEIET BEITO APARTMENTS I - INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE.

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Sameiet Beito Apartments I **onsdag 26.03.25 kl. 18.00** på Radisson Blu Hotel Nydalen, Oslo. Følgende vil bli behandlet:

1. Konstituering av møtet.
   - 1.1 Navneopprop, registrering av fremmøtte og fullmakter.
   - 1.2 Godkjenning av innkalling.
   - 1.3 Valg av møteleder.
   - 1.4 Valg av en person til undertegning av protokoll sammen med møteleder.
2. Styrets årsrapport 2024 **(vedlegg 1)**.
3. Regnskap 2024 **(vedlegg 2)**.
4. Saker til behandling.
   - 4.1 Spørsmål om utskifting til moderne, energieffektive vinduer, orientering v/ Tone Soltvedt **(vedlegg 3)**.
   - 4.2 Status og vedlikehold, planer for de nærmeste 10 år **(vedlegg 4)**.
   - 4.3 Skiløypesituasjonen på Beitostølen, orientering v/ styret. Situasjonen skal være løst for inneværende vinter. **(vedlegg 5)**.
5. Budsjett 2025 **(vedlegg 6)**.
6. Valg **(vedlegg 7)**.
   - 6.1 Styreleder.
   - 6.2 Styremedlemmer.

Med vennlig hilsen
for Sameiet Beito Apartments I

Knut A. Ramstad

FORRETNINGSFØRER: Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS
Postboks 2024 Ryen, 0615 OSLO
Tlf. 907 22 895
kra @lrforvaltning.no

FULLMAKT.

Undertegnede _____

gir herved _____

fullmakt til å møte og stemme for mitt medlemskap i ordinært årsmøte i

Sameiet Beito Apartments I

onsdag 26.03.25 i Oslo

Sted Dato .25

_____

VEDLEGG 1

BankID Signing
Harald Løberg
2025-02-06

BankID Signing
Svein Løwengreen
2025-02-06

BankID Signing
Trond Dalaker
2025-02-08

BankID Signing
Tone Soltvedt
2025-02-09

BankID Signing
Thor Edquist
2025-02-09

SAMEIET BEITO APARTMENTS I

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

Fakta om sameiet.

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

Økonomisk situasjon.

Det ble ifølge vedtak på årsmøtet innkalt penger til drift og vedlikehold i perioden ifølge fremlagt budsjett. I tillegg til ordinære kvartalsinnkallinger er det i henhold til vedtak i ordinært årsmøte 2024 gjort en tilleggsinnkalling på kr. 400.000,-. Regnskapet viser et overskudd på kr. 343.551,- mot budsjettert overskudd på kr. 535.000,-. Overskuddet foreslås disponert til annen egenkapital.

Regnskapet for 2024 er avlagt etter forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetning er til stede. Sameiets egenkapital pr. 31.12.23 var negativ. Styret konstaterer at positiv egenkapital nå er gjenopprettet. Regnskapet gir etter styrets oppfatning en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og dets stilling. Styret kjenner ikke til forhold som har betydning for sameiet utover det som fremgår av resultat, balanse og noter.

Sameiets drift i 2024.

Styret har fått utført planlagt oppgradering av garasjeinnkjøring og endevegg i bygg 2. Kostnadene til prosjektet ble noe høyere enn planlagt.

For øvrig har styret fått utført følgende tiltak:

- Service på brannalarmanlegg, retting av avvik.
- Service og nødvendige reparasjoner av garasjeporter.
- El-kontroll og termografering av fellestavler.
- Etablert varmekabel i gradrenne bygg 3.
- Skiftet kommunikasjonsenheter for elbillading i begge garasjer.

Sameiet har i 2024 vært utsatt skader som er meldt sameiets forsikringsselskap. Regnskapet er i den forbindelse belastet med tre egenandeler.

I forbindelse med skifte av datasystemer har sameiet fått etablert styreportal i Styret.com hvor alle relevante dokumenter fra sameiets etablering er lagt inn. Portalen vil etter hvert også bli delvis åpnet for sameierne og vil være et viktig verktøy for sameiets drift fremover.

Arbeidsmiljø og likestilling.

Styret anser arbeidsmiljøet i sameiet som tilfredsstillende, og det er ikke iverksatt spesielle tiltak vedrørende helse, miljø eller sikkerhet det siste året. Sameiet har ikke vært utsatt for arbeidsulykker og har ikke hatt ansatte i 2024. Sameiet ledes av et styre bestående av en kvinne og fire menn. Det er ikke truffet særlige tiltak med hensyn på likestilling.

I styret har siden ordinært årsmøte sittet:

Svein Løwengreen (formann)
Tone Soltvedt
Trond Dalaker
Thor Edquist
Harald Løberg

Det har vært avholdt ordinært årsmøte og to styremøter i perioden samt befaringer med håndverkere m.v. på Beitostølen.

Som forretningsfører i perioden har fungert Langseth Services AS v/ Knut A. Ramstad.

Som revisor har fungert PKF ReVisjon AS.

Ytre miljø.

Sameiets drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Generelt.

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

Oslo 05.02.2025

Svein Løwengreen
(styreleder)

Tone Soltvedt
(styremedlem)

Trond Dalaker
(styremedlem)

Thor Edquist
(styremedlem)

Harald Løberg
(styremedlem)

VEDLEGG 2

Årsregnskap

2024

Sameiet Beito Apartments I

Org.nr. 885 617 662

Resultatregnskap

Sameiet Beito Apartments I

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	Budsjett 2024	2023
Innkalt fra sameierne		1 999 930	2 000 000	1 999 990
Inntekter fra el-billading		26 786	25 000	25 777
Sum driftsinntekter		**2 026 716**	**2 025 000**	**2 025 767**
Strøm		60 945	80 000	62 990
Vaktmester		106 967	150 000	145 800
Brøyting/strøing		126 639	110 000	107 811
Bidrag løypekjøring		49 500	48 000	47 250
Drift/vedlikehold	3	704 706	515 000	2 555 826
Rekvisita/småanskaffelser		4 918	10 000	3 465
TV-avgifter		247 363	242 000	242 373
Forsikring		196 429	200 000	199 850
Egenandel forsikring		30 000	0	0
Forretningsførsel		101 937	95 000	89 535
Honorar revisjon		18 750	18 000	17 500
Teknisk bistand		16 500	0	0
Annen driftskostnad		16 314	22 000	24 882
Sum driftskostnader		**1 680 967**	**1 490 000**	**3 497 283**
Driftsresultat		**345 749**	**535 000**	**-1 471 516**
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		1 237	0	35 282
Bankgebyrer/morarenter		3 435	0	717
Resultat av finansposter		**-2 198**	**0**	**34 565**
Resultat før skattekostnad		343 551	535 000	-1 436 950
Årsresultat		**343 551**	**535 000**	**-1 436 950**
Overføringer				
Tilvedlikeholdsfond		0	0	-1 070 000
Avsatt til annen egenkapital		343 551	0	-366 950
Sum overføringer	**4**	**343 551**	**0**	**-1 436 950**

Balanse

Sameiet Beito Apartments I

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		9 967	28 405
Andre kortsiktige fordringer		3 800	0
Sum fordringer		**13 767**	**28 405**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		295 948	306 804
Sum omløpsmidler		**309 715**	**335 209**
Sum eiendeler		**309 715**	**335 209**

BankID Signing
Harald Løberg
2025-02-06

BankID Signing
Svein Løwengreen
2025-02-06

BankID Signing
Trond Dalaker
2025-02-08

BankID Signing
Tone Soltvedt
2025-02-09

BankID Signing
Thor Edquist
2025-02-09

Balanse

Sameiet Beito Apartments I

Egenkapital og gjeld	Note	2024	
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		204 581	-138 970
Sum opptjent egenkapital		**204 581**	**-138 970**
Sum egenkapital	**4**	**204 581**	**-138 970**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 150	358 391
Påløpte kostnader		21 866	0
Forskuddsbetalte sameiekostnader		20 118	115 788
Sum kortsiktig gjeld		**105 134**	**474 179**
Sum gjeld		**105 134**	**474 179**
Sum egenkapital og gjeld		**309 715**	**335 209**

Oslo, 05.02.25

Styret i Sameiet Beito Apartments I

Svein Andreas Løwengreen
Styreleder

Harald Løberg
Styremedlem

Tone Sellevold Soltvedt
Styremedlem

Trond Dalaker
Styremedlem

Thor Håkon Edquist
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt. Transaksjoner i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen på transaksjonstidspunktet. Agio og disagio presenteres som finansposter.

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

Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført netto i balansen.

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

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader
Sameiet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer
Det er ikke utbetalt styrehonorar.

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

Revisjon
Revisors honorar er kostnadsført med kr. 18 750 inkl mva. alt vedrørende revisjon.

Note 2 Eiendom/anleggsmidler

Sameiet eier ingen eiendom

Note 3 Vedlikehold

	2024	Budsjett	2023
Drift/vedlikehold ventilasjon/VVS	0	10 000	0
Drift/vedlikehold elektro	51 355	20 000	111 685
Drift/vedlikehold el-bilanlegg	58 409	15 000	13 800
Drift/vedlikehold brannalarm	48 217	30 000	62 943
Drift/vedlikehold andre tekniske anlegg	17 424	10 000	13 790
Vedlikehold bygg	529 301	440 000	2 353 608
Sum	**704 706**	**525 000**	**2 555 826**

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlike-holdsfond	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	-138 970	0	-138 970
Årets resultat	343 551	0	343 551
Egenkapital 31.12.	**204 581**	**0**	**204 581**

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Beito Apartments I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Beito Apartments I som viser et overskudd på kr 343 551. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett for 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke i øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 21. februar 2025
PKF ReVisjon AS

Jo-Inge Knutsen
statsautorisert revisor

VEDLEGG 3

Knut Ramstad

Fra: Tone Soltvedt <tonesol@vikenfiber.no>
Sendt: onsdag 29. januar 2025 17.19
Til: Knut Ramstad
Kopi: Harald Løberg; Svein Løwengreen; Thor Edquist; Trond Dalaker; Thor Edquist
Emne: Re: Innkalling styremøte

Hei jeg er utenbys på jobb og er usikker om jeg rekker frem. Kan du sende meg en teams link?
Beklager men dette kom på og går ikke omgjort.
Jeg ønsker å legge inn følgende sak

Vinduer fra 1999 er generelt betydelig mindre energieffektive enn moderne vinduer fra 2025. Utviklingen innen materialteknologi, isolasjonsegenskaper og produksjonsstandarder har gjort vinduer i dag mye bedre på å redusere varmetap. Her er en sammenligning:

1. U-verdi (varmetap)

- **Vinduer fra 1999: U-verdien (en måleenhet for hvor mye varme som slipper gjennom vinduet) var typisk mellom 2,5 og 3,0 W/m^2K. Dette betyr at mye varme fra innsiden slipper ut, noe som gir høyere oppvarmingskostnader.**
- **Vinduer fra 2025: Moderne vinduer har U-verdier ned mot 0,7–1,0 W/m^2K, eller lavere for toppmodeller (passivhusvinduer). Dette skyldes bedre isolasjonsmaterialer, flere lag med glass og lavemisjonsbelegg (low-e).**

2. Antall glasslag

- **1999: Vinduer fra denne perioden var ofte to-lags isolerglass uten spesielle belegg eller gassfylling.**
- **2025: Moderne vinduer er som regel tre-lags isolerglass med argon- eller kryptongass mellom glasslagene og lavemisjonsbelegg, som gir langt bedre isolasjonsevne.**

3. Rammeisolasjon

- **1999: Vindusrammene var vanligvis laget av tre eller aluminium uten spesielt god isolasjon.**
- **2025: Rammer i 2025 er ofte laget av tre med ekstra isolasjonskjerner, PVC eller kompositтmaterialer, som har mye bedre termisk ytelse.**

4. Lufttetthet

- **1999: Tetningslister og konstruksjon var ikke like gode som dagens standarder, noe som kunne føre til trekk og luftlekkasje.**
- **2025: Vinduer i dag er konstruert for å være ekstremt lufttette, med flere sett tetningslister og forbedrede mekaniske deler som reduserer varmetap ytterligere.**

5. Solskjerming og energistyring

- **1999: Vinduer hadde sjelden belegg som regulerte solvarme (solfaktor), noe som førte til overoppheting om sommeren og dårlig varmeisolasjon om vinteren.**
- **2025: Dagens vinduer har spesialbelegg som slipper inn solvarme om vinteren (for å redusere oppvarmingsbehovet), men reflekterer varme om sommeren for å holde bygningen kjøligere.**

6. Levetid og holdbarhet

- **Vinduer fra 1999 begynner ofte å vise tegn på aldring som kondens mellom glasslag, sprukne tetningslister eller varmetap.**
- **Vinduer fra 2025 er konstruert for lengre levetid og høyere ytelse over tid, med bedre fuktbestandige materialer og tetninger.**

Energibesparelse

- **Å bytte fra 1999-vinduer til 2025-standard kan redusere varmetapet gjennom vinduene med opptil 50–70 %, noe som gir betydelig lavere oppvarmingskostnader og bedre innemiljø.**

Konklusjon

Vinduer fra 1999 er langt mindre energieffektive enn vinduer fra 2025. Dersom du vurderer å oppgradere, vil du sannsynligvis oppleve en merkbar forbedring både i komfort og energibesparelser. I tillegg kan moderne vinduer bidra til høyere verdi på boligen og redusere miljøavtrykket.

Det ligger an til endringer i enova støtte. Jeg vil gjerne ha dette opp for diskusjon.

Med vennlig hilsen Tone

Sendt fra min iPhone

VEDLEGG 4

Venter på plan fra Harald.

VEDLEGG 5

BEITOSTØLEN HYTTEFORENING

Ordfører Bjarne Budal
Varaordfører One Granli Enerud
Øystre Slidre kommune

Beitostølen, 17.1.2025

SAK: LØYPENE PÅ BEITOSTØLEN - Politikerne må løse konflikten

Beitostølen Hytteforening opplever det som svært alvorlig for Beitostølens sitt kortsiktige og langsiktige rennomme at vi har kommet i en situasjon med delvis stengte skiløyper, og at lokalpolitikerne i Øystre Slidre ikke har maktet å løse konflikten.

Store deler av løypenettet mot Nord og Øst blir ikke kjørt opp, og den viktige traseen mot Yddin og videre til Danebu er stengt. Turistopplevelsen av Beitostølen frem mot vinterferie og påske svekkes i vesentlig grad.

En av Beitostølens sterkeste sider som vinterdestinasjon er posisjonen som en av landets fremste langrenns- og fritidsdestinasjoner. Her er tilgang til et nett av oppkjørte løyper i fjellområder som er ganske unikt i Norge. Det er en stadig hardere konkurranse med mange andre destinasjoner som har satset kraftig på utvikling av løypenett. At store deler av dette nå er stengt setter oss kraftig tilbake i denne konkurransen og reduserer i betydelig grad Beitostølen sin verdi som vinterdestinasjon. Det går kraftig ut over tillitsfundamentet mellom lokale myndigheter og alle oss som bruker Beitostølen til rekreasjon.

På litt sikt vil en situasjon som dette utvilsomt true destinasjonsutviklingen, med konsekvens for så vel handelsstand som videre utbygginger og arbeidsplasser.

Konflikten har sitt utspring i grunn/stølseiere som opplever at beiterettigheter stadig må vike for utbyggingsinteresser. I forbindelse med behandlingen av den kontroversielle Liahaugstølen-saken ble situasjonen satt på spissen, og både Beitostølen Hytteforening og andre har i forkant advart politikerne mot denne situasjonen.

Politikerne har vært kjent med situasjonsbildet i mange måneder. Det er både bekymringsfullt og svært kortsiktig at de ikke har klart å være føre var, etablere nødvendig dialog med grunneierne, og unngått denne pinlige og destruktive situasjon.

Et lokalsamfunn som Beitostølen har ulike interesser. Det er helt avgjørende at disse balanseres ut i åpen og tillitsfull dialog mellom de ulike grupper. Som hytteforening har vi flere ganger påpekt at politikerne ikke er dyktige nok i å finne denne balansen. Det virker sterkt mot sin hensikt når politikerne velger å søke advokatbistand i stedet for å gå i dialog med grunneierne.

Vi påpeker også at en konflikt som dette ikke er av administrativ art; den er skapt av politikerne gjennom vedtak i kommunestyret, og må løses av politikerne med ordføreren i spissen.

For oss hytteeiere er det helt uakseptabelt om løypenettet ikke åpnes i løpet av de neste ukene. Beitostølen Hytteforening er også bekymret for fremtidig støtte og tilhørende medlemskap fra hytteeierne til Beitostølen Løypeforening. Vi ber om et snarlig møte med den politiske ledelsen i kommunen; både for å konkretisere innholdet i dette innlegget samt for å kartlegge om det er ting vi kan bidra med for å dempe konfliktnivået.

Med vennlig hilsen

Petter A. Knudsen
Styreleder
Beitostølen Hytteforening

VEDLEGG 6

SAMEIET BEITO APARTMENTS I

Budsjett 2025					
	BUDSJETT 2025	**REGNSKAP 2024**	**BUDSJETT 2024**
Inntekter			
Innkalt fra sameierne	kr 1 650 000	kr 1 600 000	kr 1 600 000
Engangsinnkalling		kr 399 930	kr 400 000
Inntekter el-billading	kr 28 000	kr 26 786	kr 25 000
Sum inntekter	kr 1 678 000	kr 2 026 716	kr 2 025 000
Driftskostnader			
Strøm	kr 70 000	kr 60 945	kr 80 000
Vaktmester	kr 120 000	kr 106 967	kr 150 000
Brøyting/strøing	kr 120 000	kr 126 639	kr 110 000
Bidrag løypekjøring	kr 54 000	kr 49 500	kr 48 000
Drift/vedlikehold ventilasjon/VVS	kr 10 000		kr 10 000
Drift/vedlikehold elektro	kr 20 000	kr 51 355	kr 20 000
Drift/vedlikehold el-billading	kr 20 000	kr 58 409	kr 15 000
Drift/vedlikehold brannalarm	kr 40 000	kr 48 217	kr 30 000
Drift/vedlikehold andre tekniske anlegg	kr 20 000	kr 17 424	kr 10 000
Rekvisita/anskaffelser	kr 10 000	kr 4 918	kr 10 000
Leie parkeringsplass	kr 4 000		kr 2 000
Løpende vedlikehold	kr 200 000	kr 12 117	kr 100 000
Vedlikeholdstiltak vedtatt i ordinært årsmøte		kr 517 184	kr 320 000
Vedlikehold uteanlegg	kr 20 000		kr 20 000
TV-avgifter	kr 250 000	kr 247 363	kr 242 000
Forsikring	kr 242 000	kr 196 429	kr 200 000
Egenandeler forsikring		kr 30 000	
Forretningsførsel	kr 100 000	kr 101 937	kr 95 000
Honorar revisor	kr 20 000	kr 18 750	kr 18 000
Teknisk bistand		kr 16 500	
Div. kostnader	kr 20 000	kr 16 313	kr 10 000
Sum driftskostnader	kr 1 340 000	kr 1 680 967	kr 1 490 000
Driftsresultat	kr 338 000	kr 345 749	kr 535 000
Finanskostnader/inntekter			
Renteinntekter	kr 10 000	kr 1 237	kr 10 000
Bankgebyrer/morarenter	kr 4 000	kr 3 435	kr 1 000
Netto finansinntekter	kr 6 000	kr -2 198	kr 9 000
Periodens resultat/vedlikeholdsfond	kr 344 000	kr 343 551	kr 544 000

VEDLEGG 7

SAMEIET BEITO APARTMENTS I

Ordinært årsmøte 26.03.25

Sak 6 Valg

Styreleder Svein Løwengreen og styremedlemmene Tone Soltvedt og Harald Løberg er på valg. Svein har varslet at han ikke tar gjenvalg.

Thor Edquist har sagt seg villig til å rykke opp som styreleder.

Tone og Harald er villig til gjenvalg. I tillegg blir det en ledig plass som styremedlem når Thor blir styreleder.

Styret vil foreslå følgende styre for årsmøtet:

Thor Edquist (styreleder)	velges for ett år
Tone Soltvedt	gjenvelges for to år
Harald Løberg	gjenvelges for ett år
Trond Dalaker	ikke på valg, på valg om ett år
Nytt styremedlem	velges for to år

Sameiere som kan tenke seg å sitte i styret, kan melde fra til forretningsfører i forkant av årsmøtet.

SAMEIET BEITO APARTMENTS I

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 26.03.25

Det ble tirsdag 26.03.25 avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Beito Apartments I på Radisson Blu Hotel Nydalen i Oslo. Følgende ble behandlet:

1. Konstituering av møtet.

1.1 Det ble foretatt navneopprop og 18 av 45 seksjoner var representert ved fremmøte eller med fullmakt.

1.2 Det var ingen bemerkninger til innkallingen.

1.3 Til møteleder ble valgt forretningsfører Knut A. Ramstad.

1.4 Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Tone Soltvedt.

2. Styrets årsrapport 2024.

Møteleder gjennomgikk styrets årsrapport for 2024, som ble vedtatt uten merknader.

3. Regnskap 2024.

Møteleder gjennomgikk regnskapet for 2024, med noter og revisjonsberetning som ble vedtatt uten merknader.

4. Saker til behandling.

4.1 Spørsmål om utskiftning til moderne, energieffektive vinduer, orientering v/ Tone Soltvedt (vedlegg 3 i innkallingen)

Tone går gjennom innlegget i innkallingen, om fordeler rundt det å skifte vinduer.
Salen kommer med innspill om at varmetap kan skyldes rundt vinduene og rundt ytterdøren.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner at styret innhenter en stikkprøverapport for å kartlegge varmetap.

4.2 Vedlikeholdsplan 2025/2026 (vedlegg 4 i innkallingen)
Styreleder gikk gjennom vedlikeholdsplanen.

Vedtak: Tatt til orientering

4.3 Skiløypesituasjonen på Beito 2025/2026 (vedlegg 5 i innkallingen)
Sameiet har meldt seg inn i Beitostølen hytteforening.
Pr. dags dato blir alle løypene blir kjørt. Det foregår nå forhandlinger mellom grunneiere og kommunen med tanke på neste sesong.

Vedtak: Tatt til orientering.

5. Budsjett 2025.

Forslag til budsjett for 2025 med innkalling fra sameierne på kr. 1.650.000,- fordelt på 4 kvartaler ble gjennomgått.

Styret informerer om at det vil også komme kostnad og en driftsrutine på feiing det vil bli montert feietrinn.

Vedtak: Tatt til orientering.

6. Valg.

6.1 Styreleder ble valgt med akklamasjon for ett år:

Thor Edquist

6.2 Styremedlemmer som ble valgt med akklamasjon for en periode på to år:

Tone Soltvedt
Elin Killi

Styremedlemmer som ble valgt med akklamasjon for en periode på ett år:

Harald Løberg

Nytt styre består av:

Thor Edquist	**hus 3**	(styreleder)	(på valg i 2027)
Tone Soltvedt	**hus 1**		(på valg i 2027)
Harald Løberg	**hus 1**		(på valg i 2026)
Trond Dalaker	**hus 1**		(på valg i 2026)
Elin Killi	**hus 3**		(på valg i 2027)

Møtet ble deretter avsluttet. Kl. 19:17.

Oslo 26.03.25

_____
Tone Soltvedt

_____
Knut A. Ramstad
(Møteleder)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Line Heggland Skjørberg 159-16-0674
Vår referanse: 1034753/3293264
Bestilling: B2 2016-12-21 65

Dato
21.12.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4137	11.10.2001	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0544 ØYSTRE SLIDRE	3	698	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

Andreas S. Stray Kr.sand AS
Postboks 209
4662 Kristiansand

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST

11 OKT 2001

VALDRES SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4137

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE
SEKTOR FOR KULTUR, UTVIKLING OG KLEKKING
Arkivsaksnr. 00/01772 Doknr. 001

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

18 OKT 2000

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0544	Øystre Slidre	3	698		

Adresse/P 3/698
Adresse/S
EG

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
96 75 76 44 1	Sentrum Eiendom Halden AS	1/1

Doknr: 4137 Tinglyst: 11.10.2001 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	80	B	13	N	80	B	25	N	84	B	37	N	89	B	49			
2	N	96	B	14	N	96	B	26	N	89	B	38	N	84	B	50			
3	N	96	B	15	N	96	B	27	N	89	B	39	N	84	B	51			
4	N	80	B	16	N	80	B	28	N	89	B	40	N	131	B	52			
5	N	80	B	17	N	80	B	29	N	89	B	41	N	131	B	53			
6	N	96	B	18	N	96	B	30	N	89	B	42	N	131	B	54			
7	N	96	B	19	N	96	B	31	N	84	B	43	N	131	B	55			
8	N	80	B	20	N	80	B	32	N	84	B	44	N	131	B	56			
9	N	126	B	21	N	126	B	33	N	89	B	45	N	122	B	57			
10	N	164	B	22	N	164	B	34	N	89	B	46				58			
11	N	164	B	23	N	164	B	35	N	89	B	47				59			
12	N	126	B	24	N	126	B	36	N	89	B	48				60			

Sum tellere: 4655 = nevner: 4655

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Hver seksjons teller-brøk = leilighetens areal BTA + 5 for garasje

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [ ] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[x] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
HALDEN, 10.10.00	Sentrum Eiendom Halden AS Per Voldberg ihht fullmakt	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3	698			Øystre Slidre kommune

Dato	Stempel og underskrift
04.10.2001	ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE Sektor for kultur, utvikling og næring. Eva Gudalen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

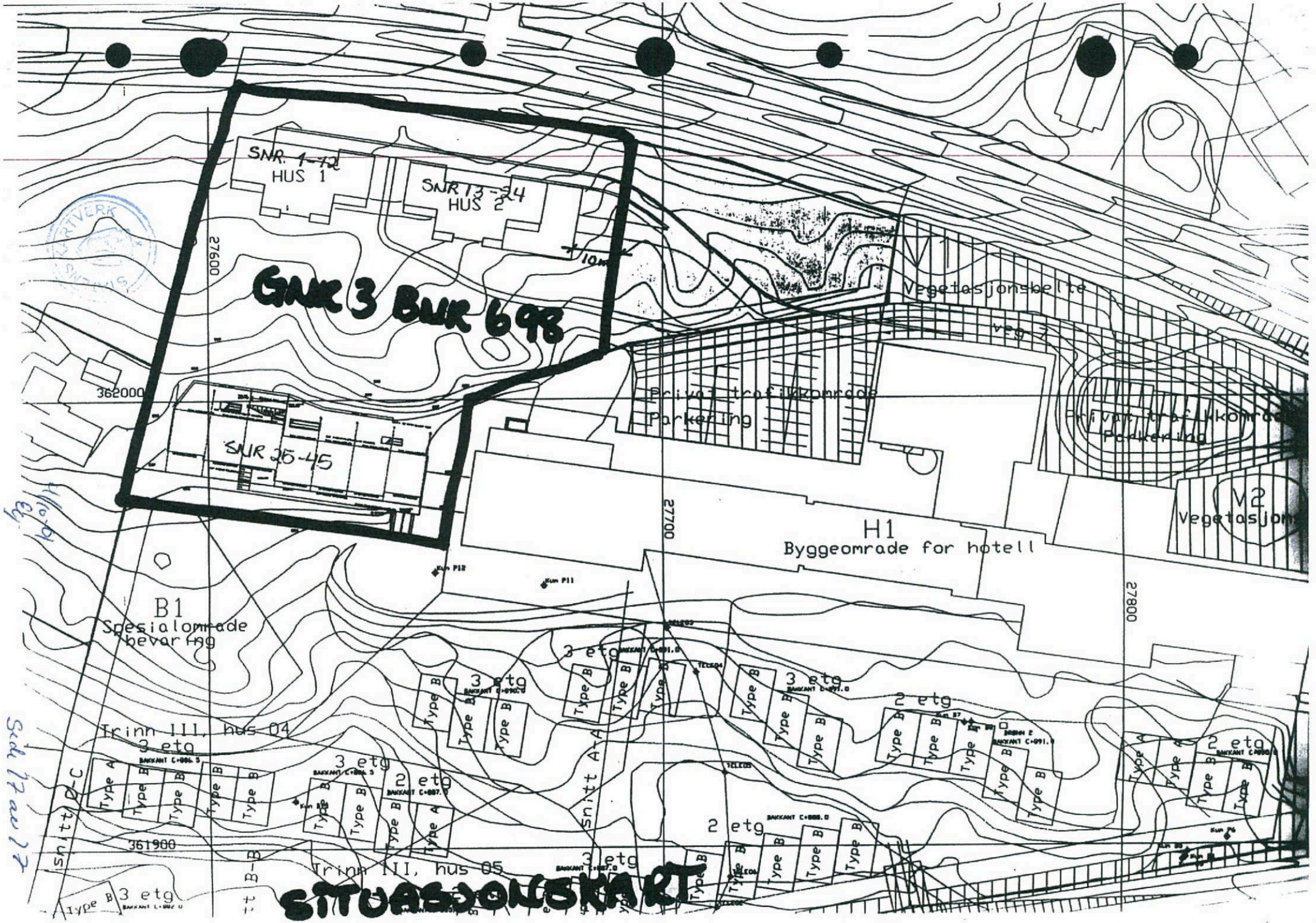
Gjensidige NOR Eiendomsmegling Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning av havværende obligasjon/skjøte

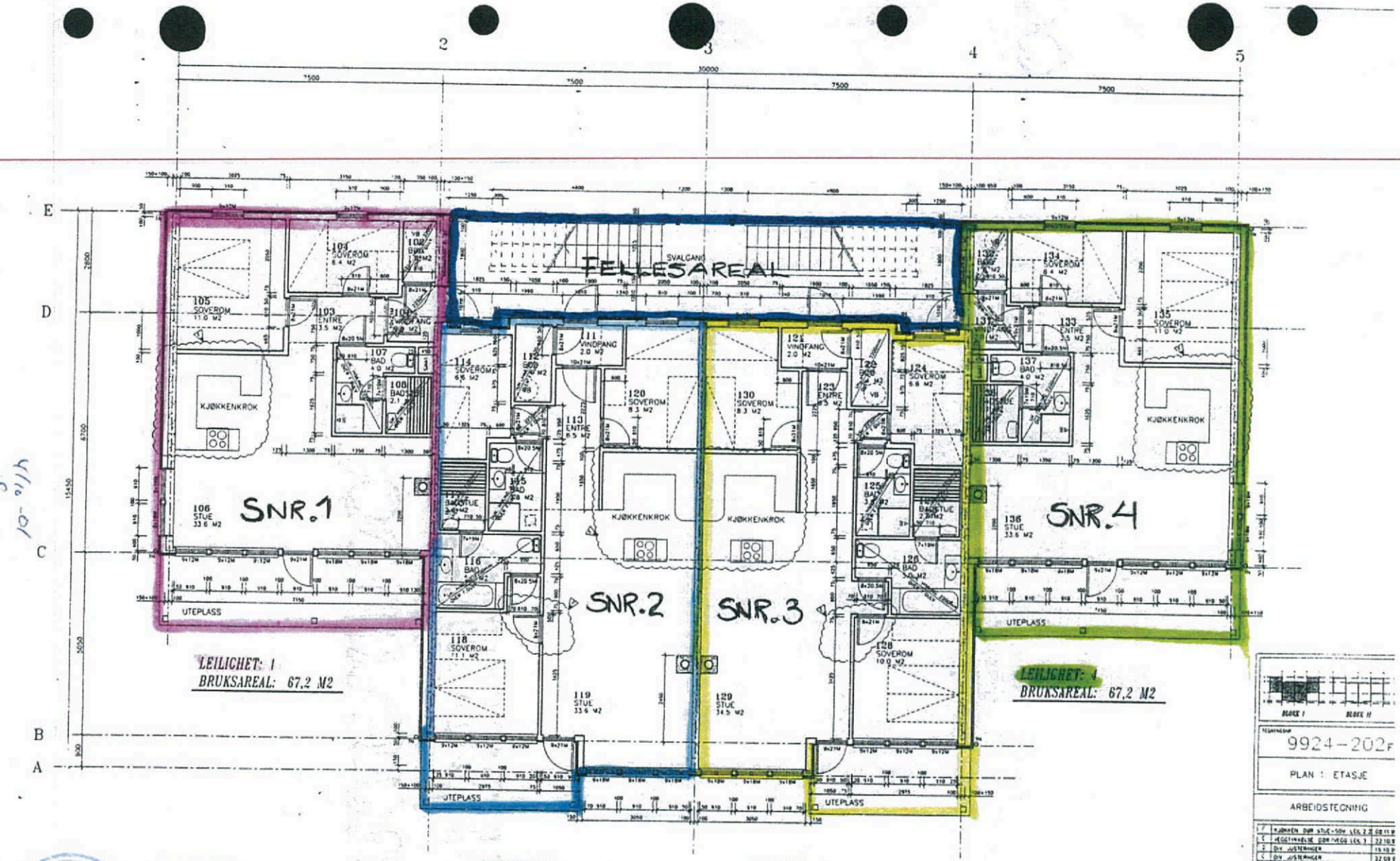
Marianne Rudolph-Lund
Statsaut. eiendomsmegler

Rett kopi/gjenpart bekreftes

Marianne Rudolph-Lund
Statsaut. eiendomsmegler

STATENS KARTVERK


GNR 3 BNR 698
SNR. 1-12
HUS 1
SNR 13-24
HUS 2
SNR 25-45
10m
Vegetasjonsbelte
veg
Privat trafikkområde
Parkering
V2
Vegetasjon
H1
Byggeområde for hotell
B1
Spesialområde
bevaring
27600
27700
27800
362000
361900
Trinn III, hus 04
Trinn III, hus 05
3 etg
2 etg
Type A
Type B
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
SITUASJONSKART



BLOKK I
PLAN 1. ETASJE

STATENS KARTVERK

SKJE 1 AV 17

9924-202F

PLAN 1. ETASJE

ARBEIDSTEGNING

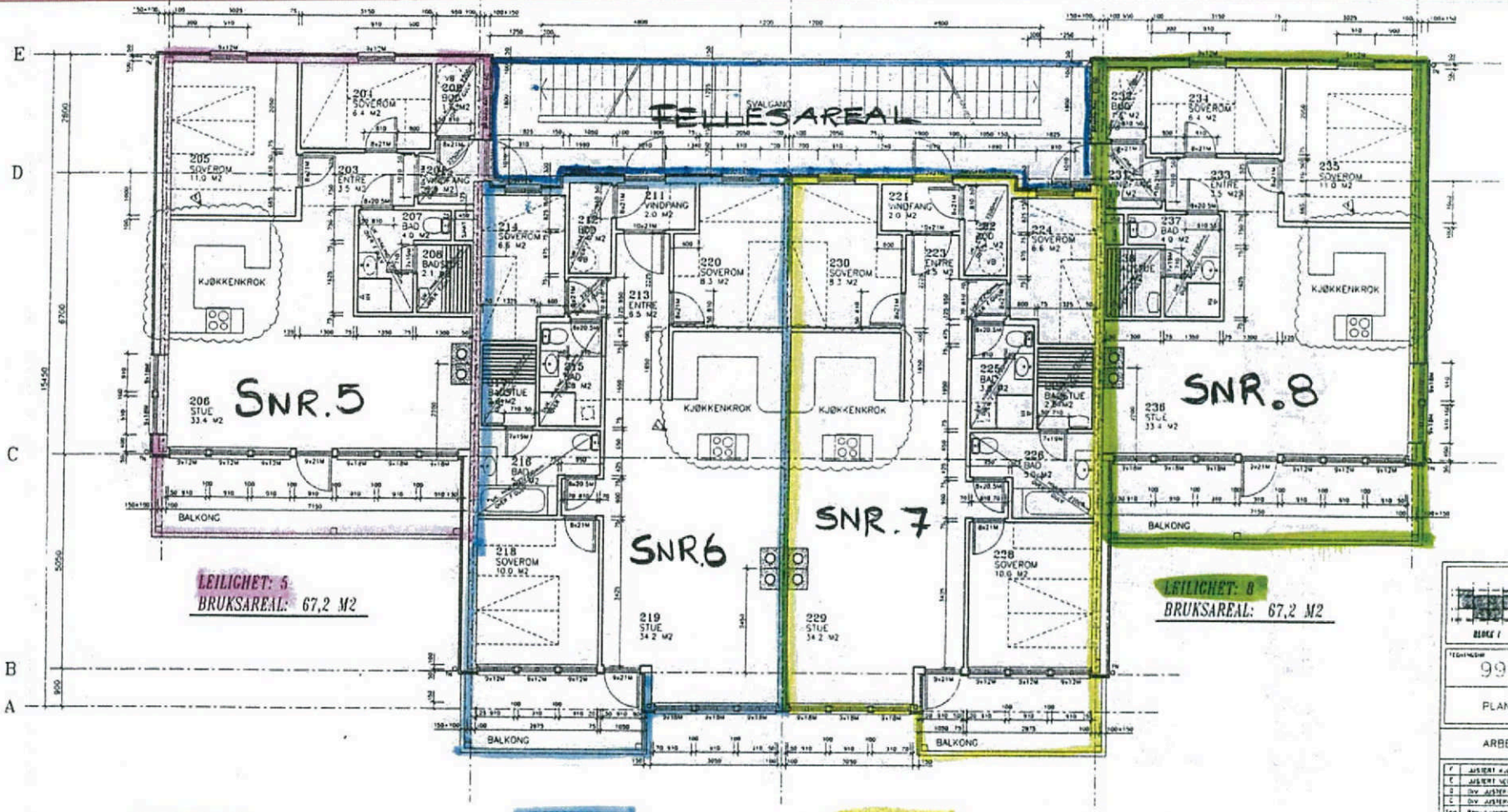
VEIDEKKE ASA
AVD HALLINGDAL/VALDRES
BEITO TIND
BYGGETRINN I
BLOKK I

1:50

13.08.99

9924-202

DBC arkitektar as



9924-203F

PLAN 2 ETASJE

ARBEIDSTEGNING

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

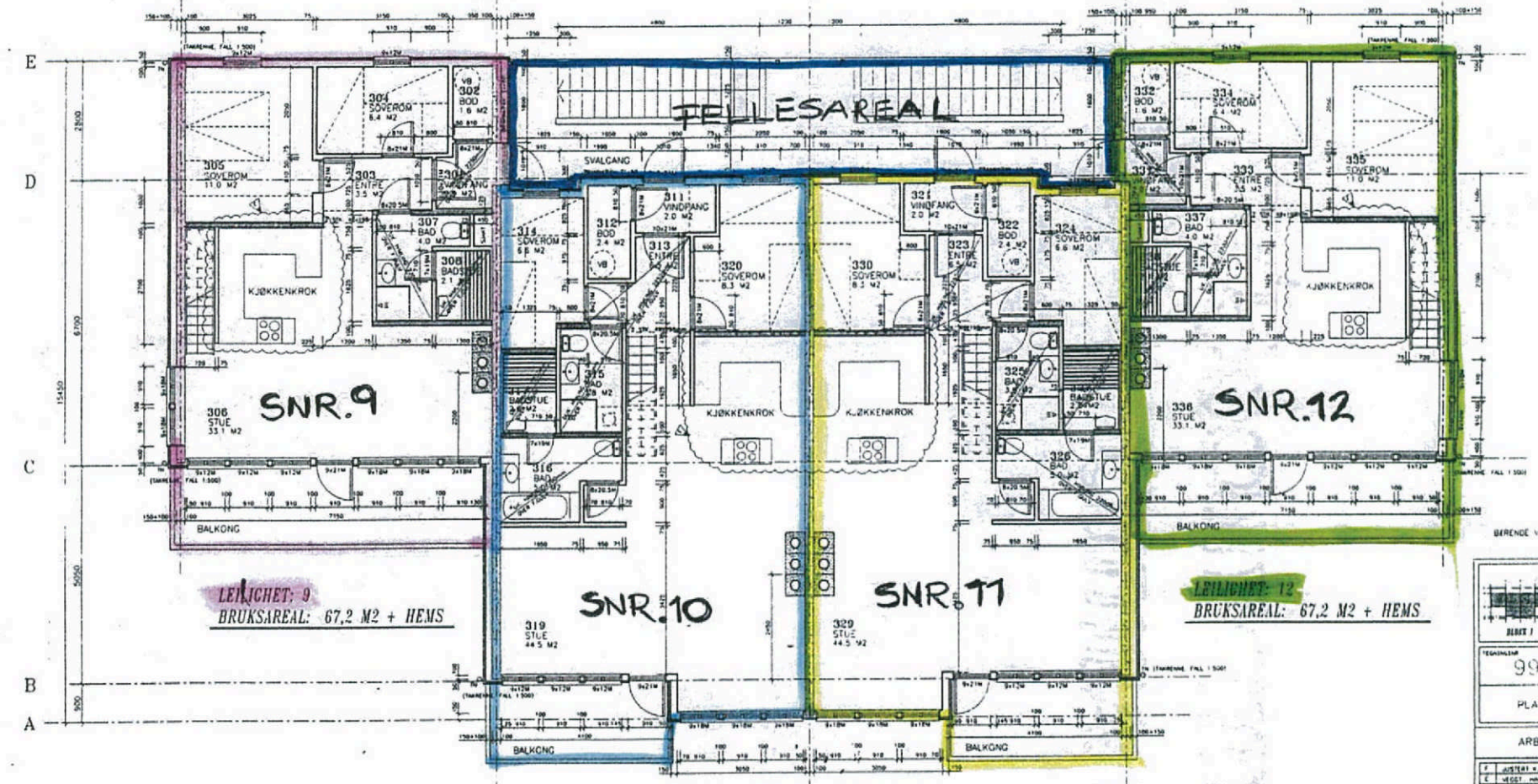
1:50

13.08.99

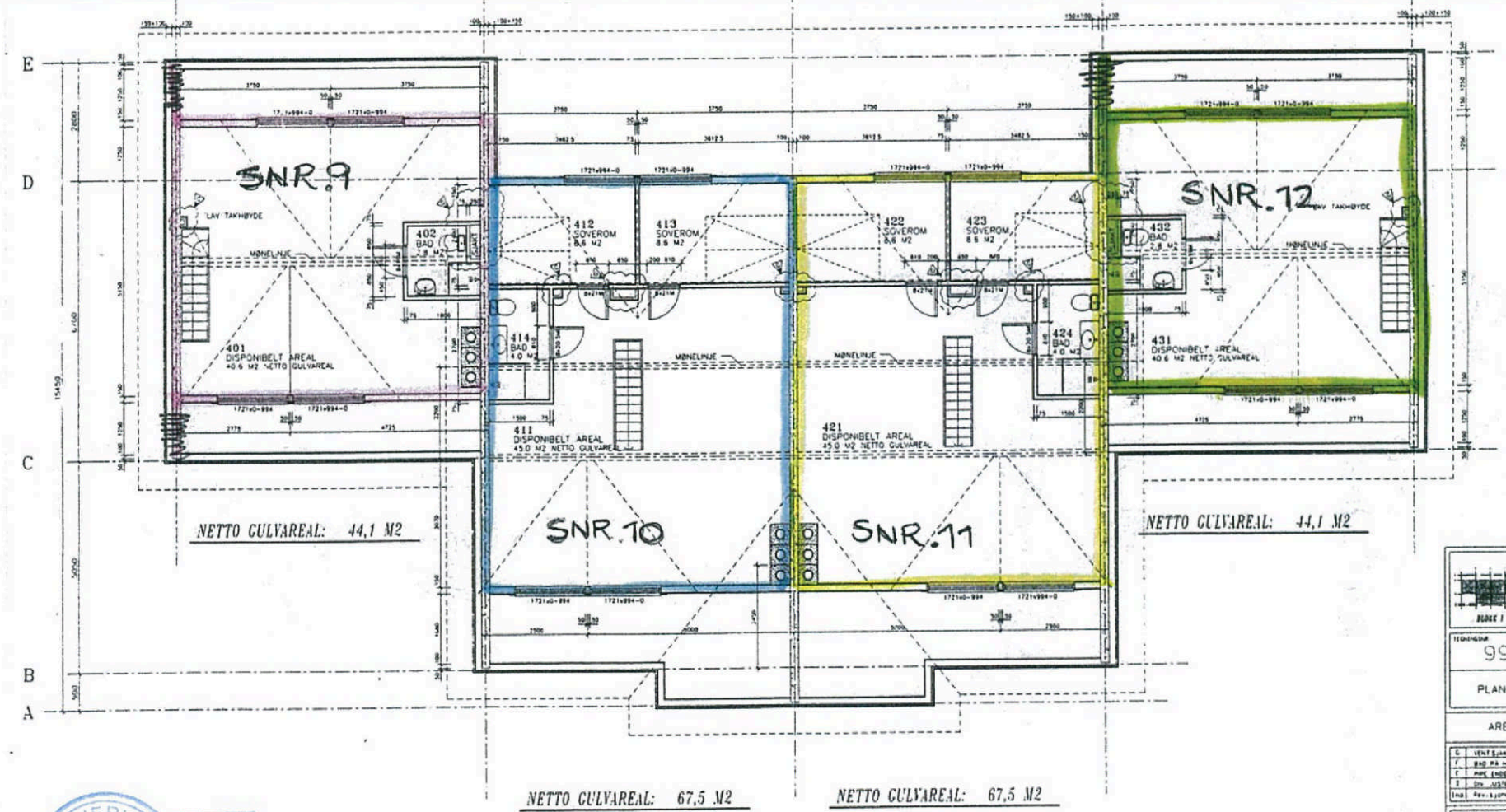
9924-203F

DBC ARKITEKTER AS

SIDE 2 AV 17


FELLESAREAL
SNR.9
SNR.10
SNR.11
SNR.12
SVALGANG
KJØKKENKROK
BALKONG
306 STUE 33.1 M2
319 STUE 44.5 M2
329 STUE 44.5 M2
336 STUE 33.1 M2
LEILIGHET: 9
BRUKSAREAL: 67,2 M2 + HEMS
LEILIGHET: 10
BRUKSAREAL: 85,7 M2 + HEMS
LEILIGHET: 11
BRUKSAREAL: 85,7 M2 + HEMS
LEILIGHET: 12
BRUKSAREAL: 67,2 M2 + HEMS
BLOKK I
PLAN 3. ETASJE
9924-204
PLAN 3 ETASJE
ARBEIDSTEGNING
VEIDEKKE ASA
AVD HALLINGDAL/VALDRES
BEITO TIND
BYGGETRINN I
BLOKK I
1:50
13.09.99
9924-204
DEC arkitektur as

SIDE 3 AV 17



BLOKK I
PLAN HEMSETASJE

BLOKK I BLOKK II

TEGNINGSNR 9924-205

PLAN HEMS ETASJE

ARBEIDSTEGNING

G	VENTILASJ. INNKASSINGER JENT	20.12.99
F	BAD PÅ HEMS. (3)	07.12.99
E	MIN. ENDELENGDER TILFØ	22.10.99
D	DIV. VESTERNDER	15.10.99
Ind	Rev. system gulver	Dato

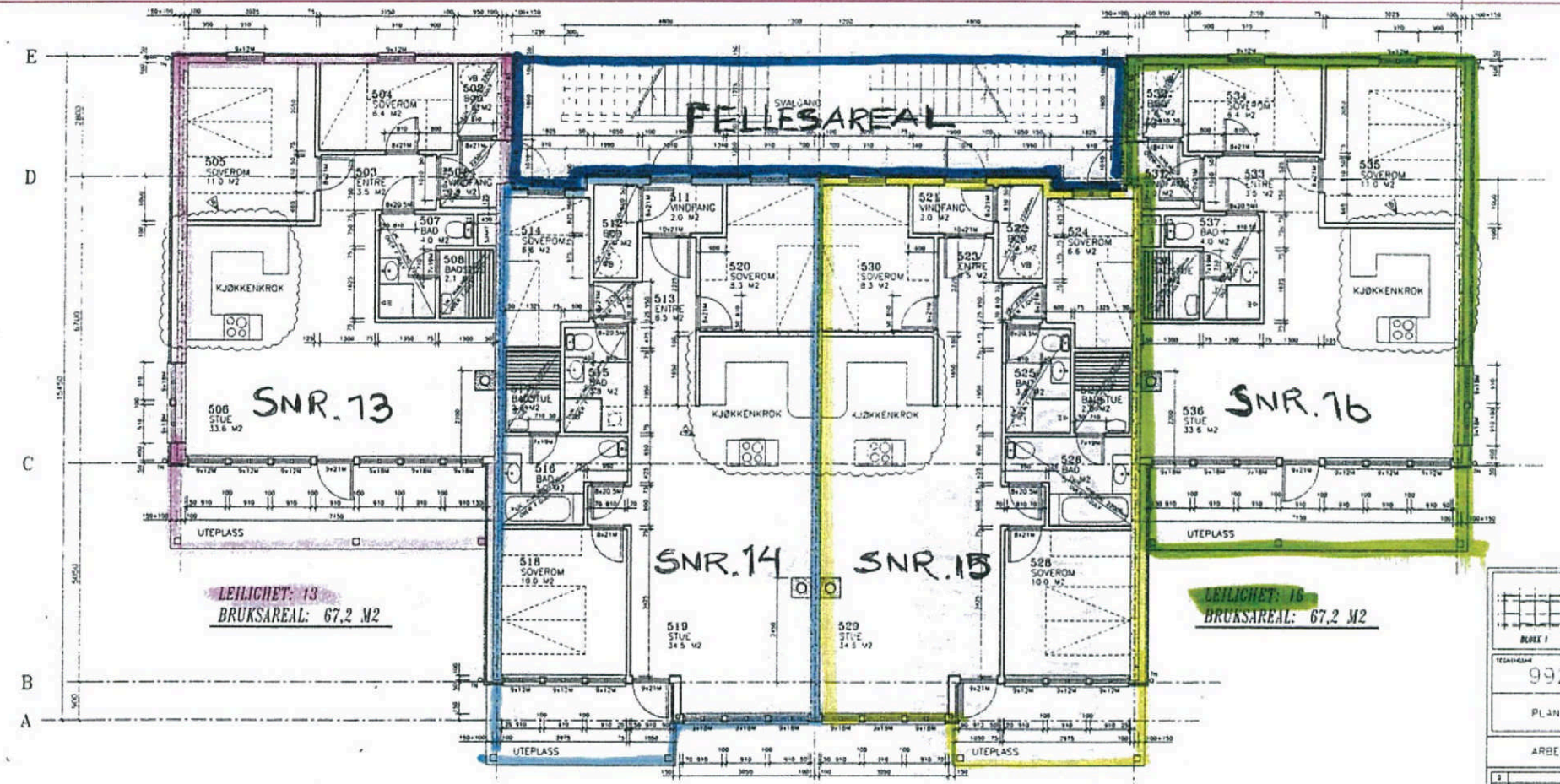
BYGGHERRE / PROSJEKT
VEIDEKKE ASA
AVD HALLINGDAL VALDRES
BEITO TIND
BYGGETRINN I
BLOKK I

MÅLESTOKK 1:50
DATO 20.08.99
TEGN NR 9924-205

DEC Arkitektkontor AS

SIDE 4 AV 17

10-01-24



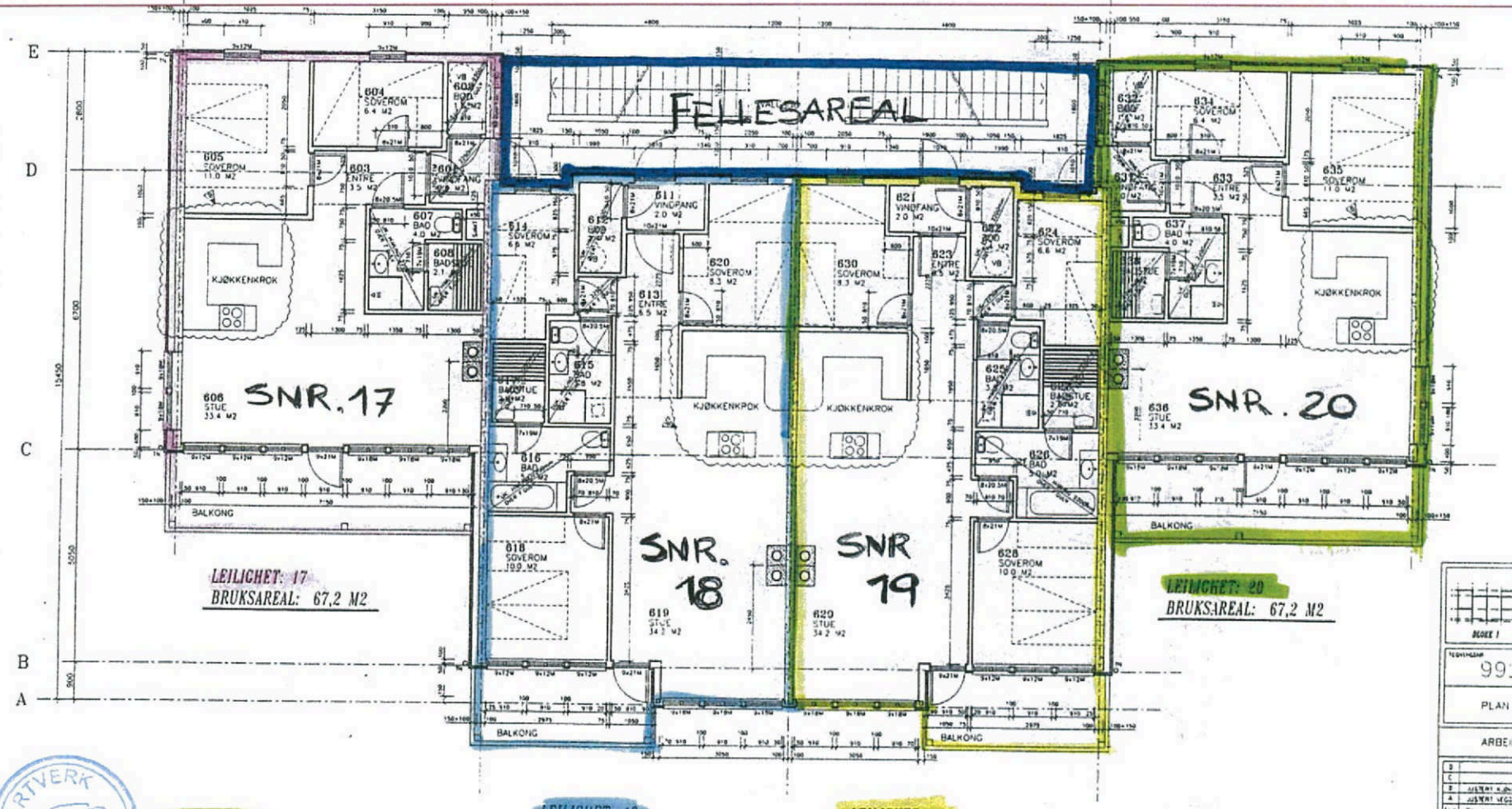
9924-214

PLAN 1 ETASJE

ARBEIDSTEGNING

VEIDEKKE ASA
AVD HALLINGDAL VALDRES
BEITO TUND
BYGGETRINN 1
BLOKK II

SIDE 5 AV 17



9924-215 B

PLAN 2 ETASJE

ARBEIDSTEGNING

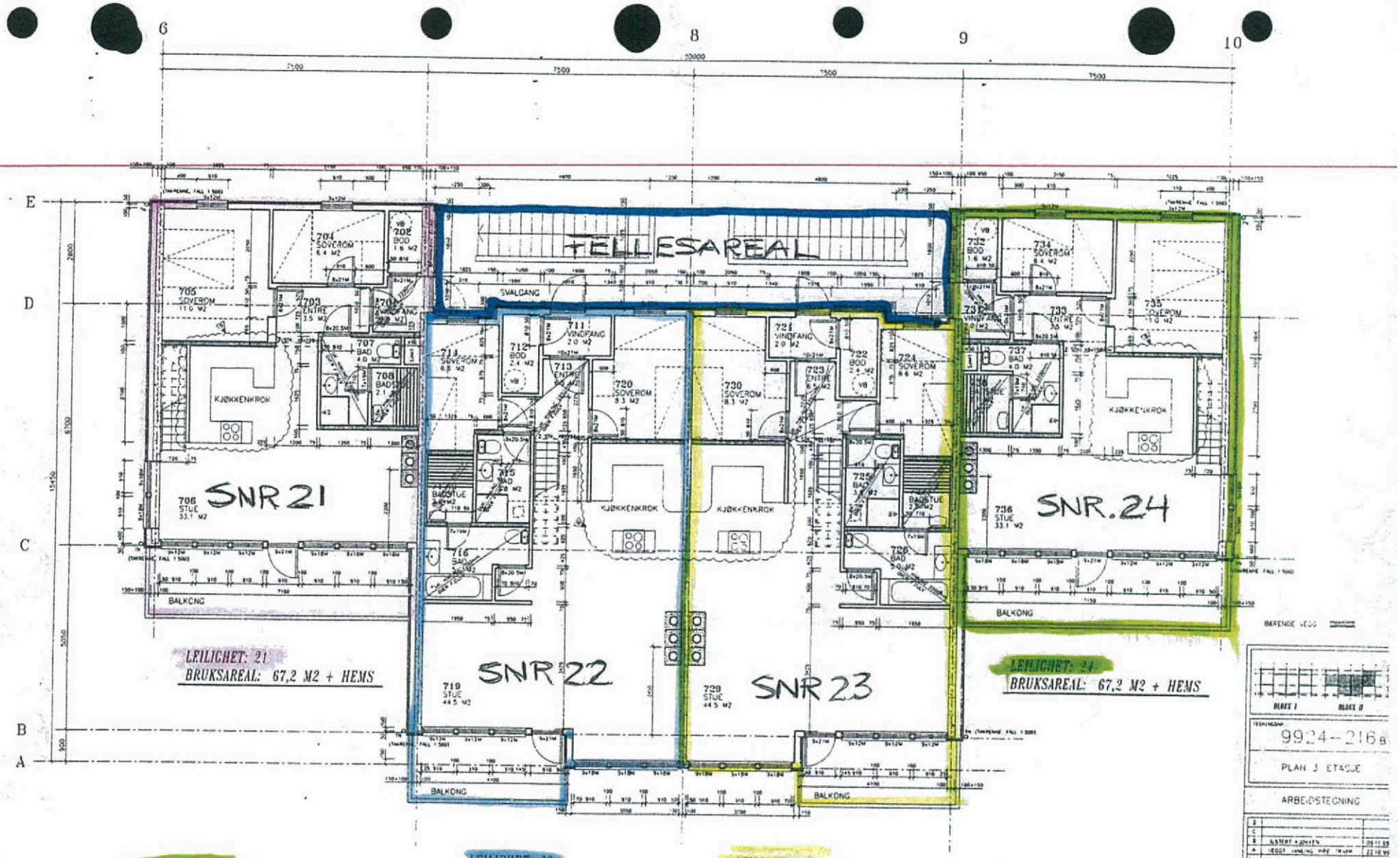
VEIDEKKE ASA
AVD HALLINGDAL/VALDRES
BEITO TIND
BYGGETRINN I
BLOKK II

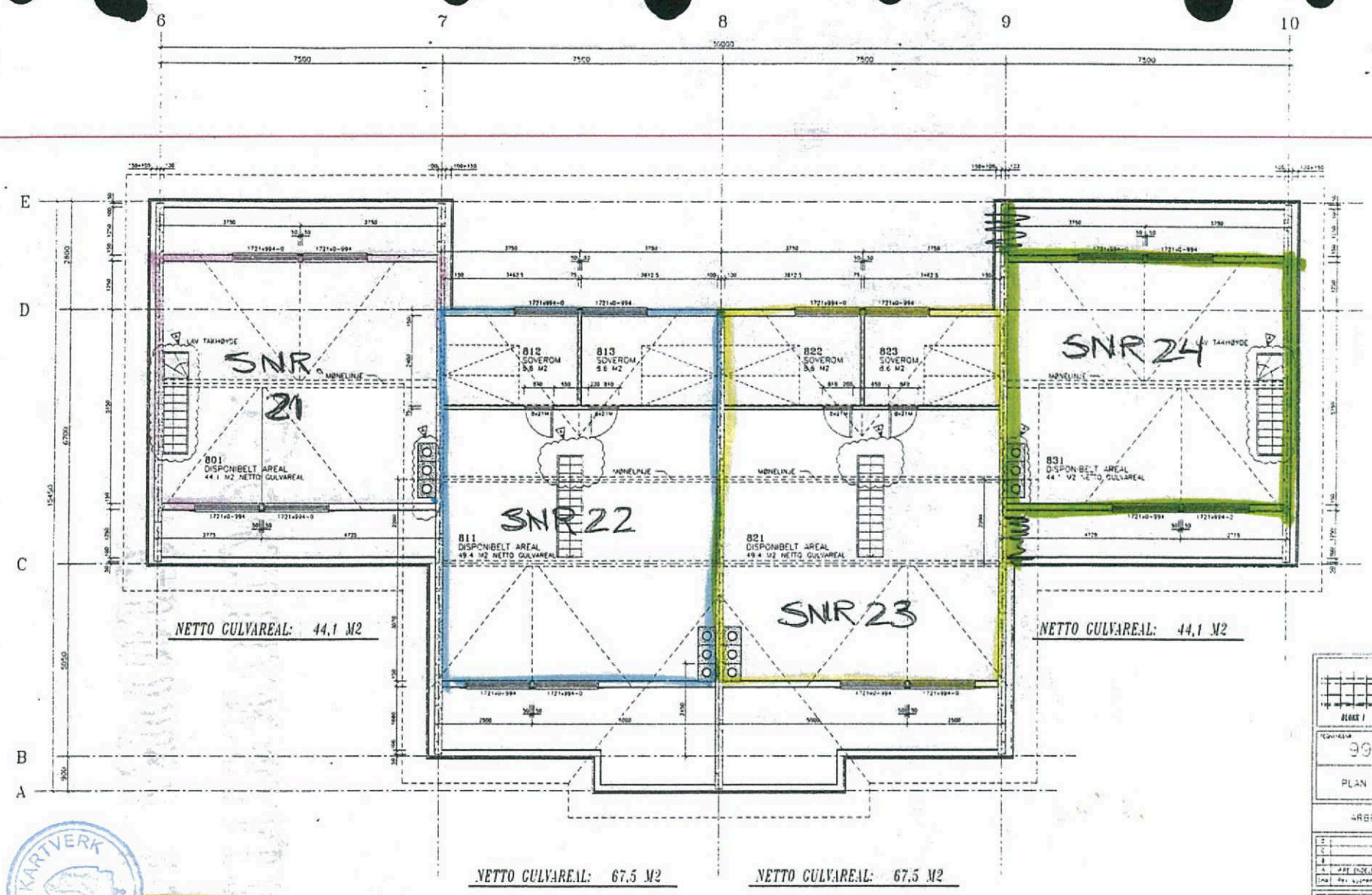
DATO 15.10.99

TEGN NR 9924-215 H

DEG arkitekter as

SIDE 6 AV 17


6
8
9
10
E
D
C
B
A
TELLESAREAL
SVALGANG
SNR 21
SNR 22
SNR 23
SNR.24
KJØKKENKROK
BALKONG
706 STUE 33.1 M2
719 STUE 44.5 M2
729 STUE 44.5 M2
736 STUE 33.1 M2
LEILIGHET: 21
BRUKSAREAL: 67,2 M2 + HEMS
LEILIGHET: 22
BRUKSAREAL: 85,7 M2 + HEMS
LEILIGHET: 23
BRUKSAREAL: 85,7 M2 + HEMS
LEILIGHET: 24
BRUKSAREAL: 67,2 M2 + HEMS
BLOKK II
PLAN 3. ETASJE
9924-216 B
PLAN 3 ETASJE
ARBEIDSTEGNING
VEIDEKKE ASA
AVD HALLINGDAL/VALDRES
BEITO TIND
BYGGETRINN I
BLOKK II
1:50
15.10.99
9924-216 B



KARTVERK SMEMIS

BLOKK II
PLAN HEMSETASJE

BLOKK I
BLOKK II

9924-21

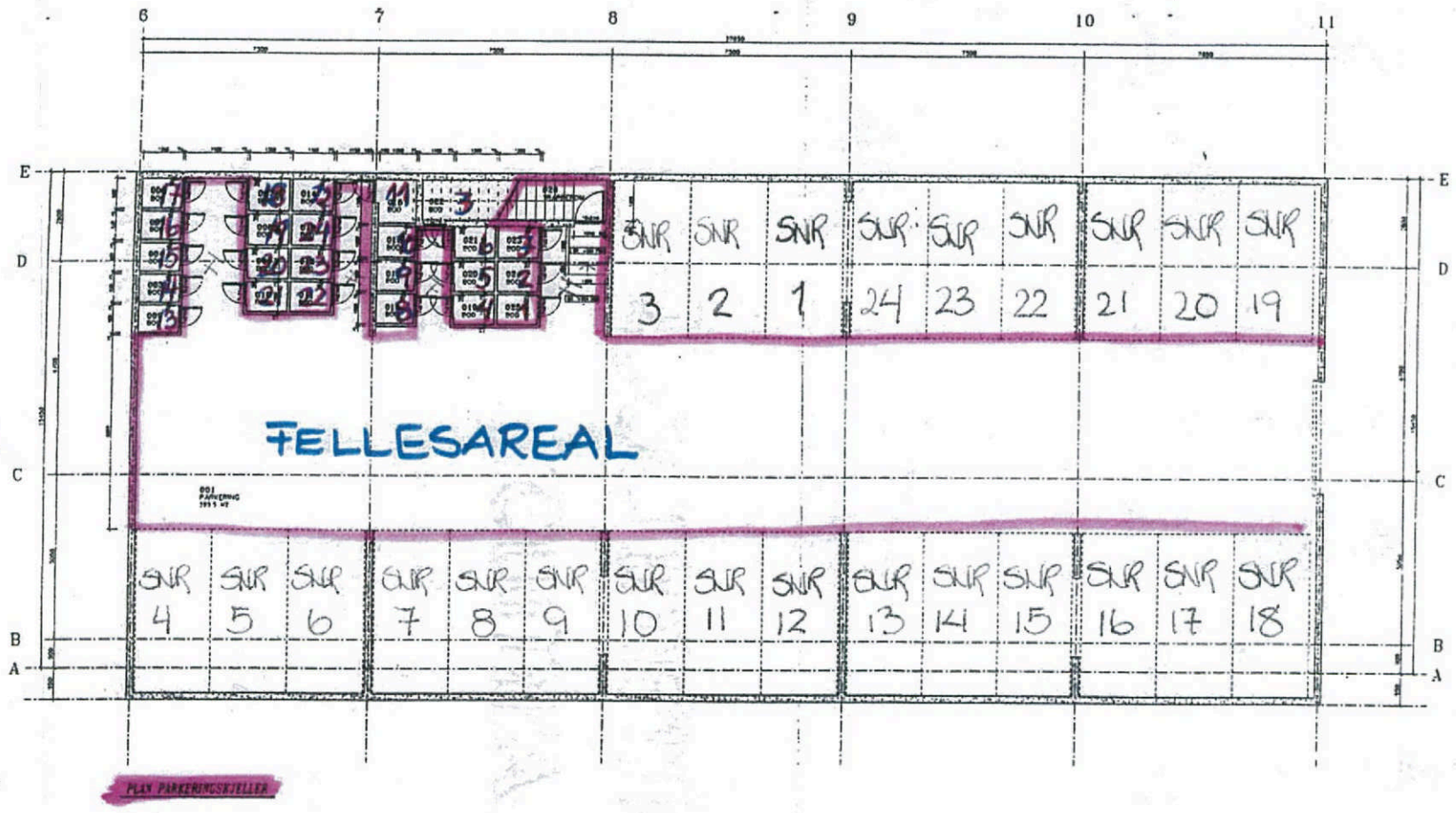
PLAN HUS 8 ETASJE

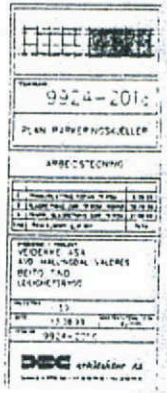
ARBEIDSTEGNING

DEC arkitektur as

133
10-01/1

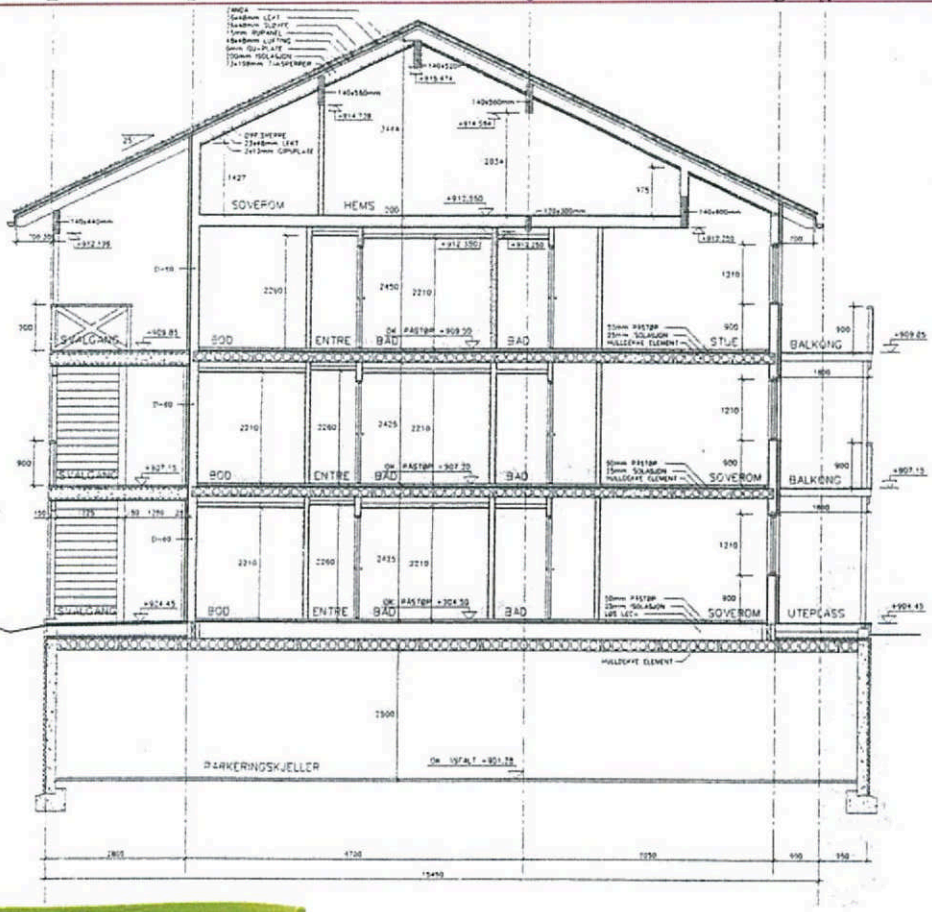
SIDE 8 AV 17



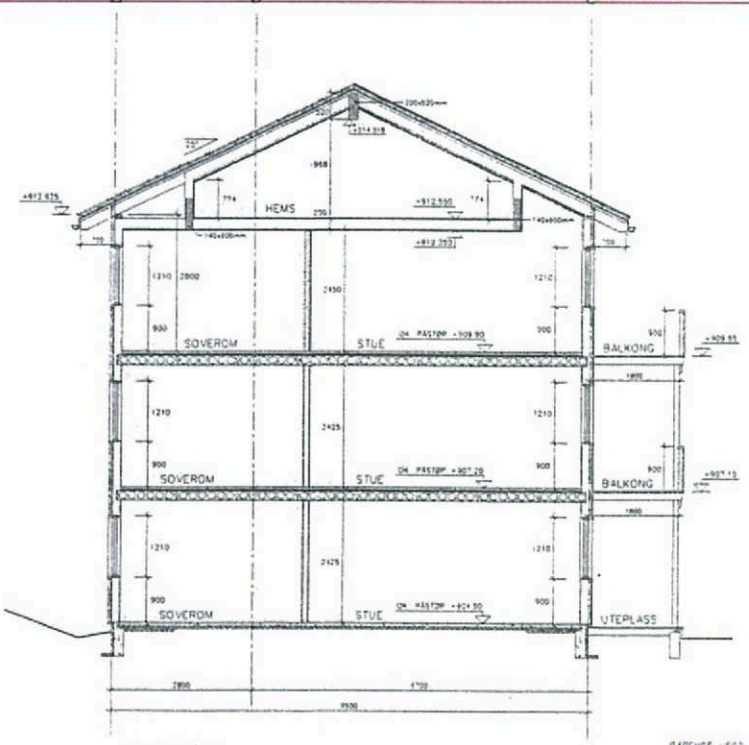


11/10.01

SIDE 9 AV 17



SNITT A-A'



SNITT B-B'

BÆRENDE VEGG

3924-206E

SNITT A-A' OG B-B'

ARBEIDSTEGNING

E	DIV. JUSTERINGER	22.04.99
D	DIV. KOMPLETTERINGER	06.04.99
C	DIV. JUSTERINGER	31.03.99
B	HØYDER HELLDN +65'	31.08.98
Orig.	Rev. 4 uhm 24.04.98	Dato

EIENDOM / PROSJEKT
HEIDEMKE ASA
AVD. HALLINGDAL/VALDRES
BEITO TIND
LEILIGHETSBYGG

MÅLESTOKK 1:50

DATO 13.08.98 ARKITEKT: DAN TED

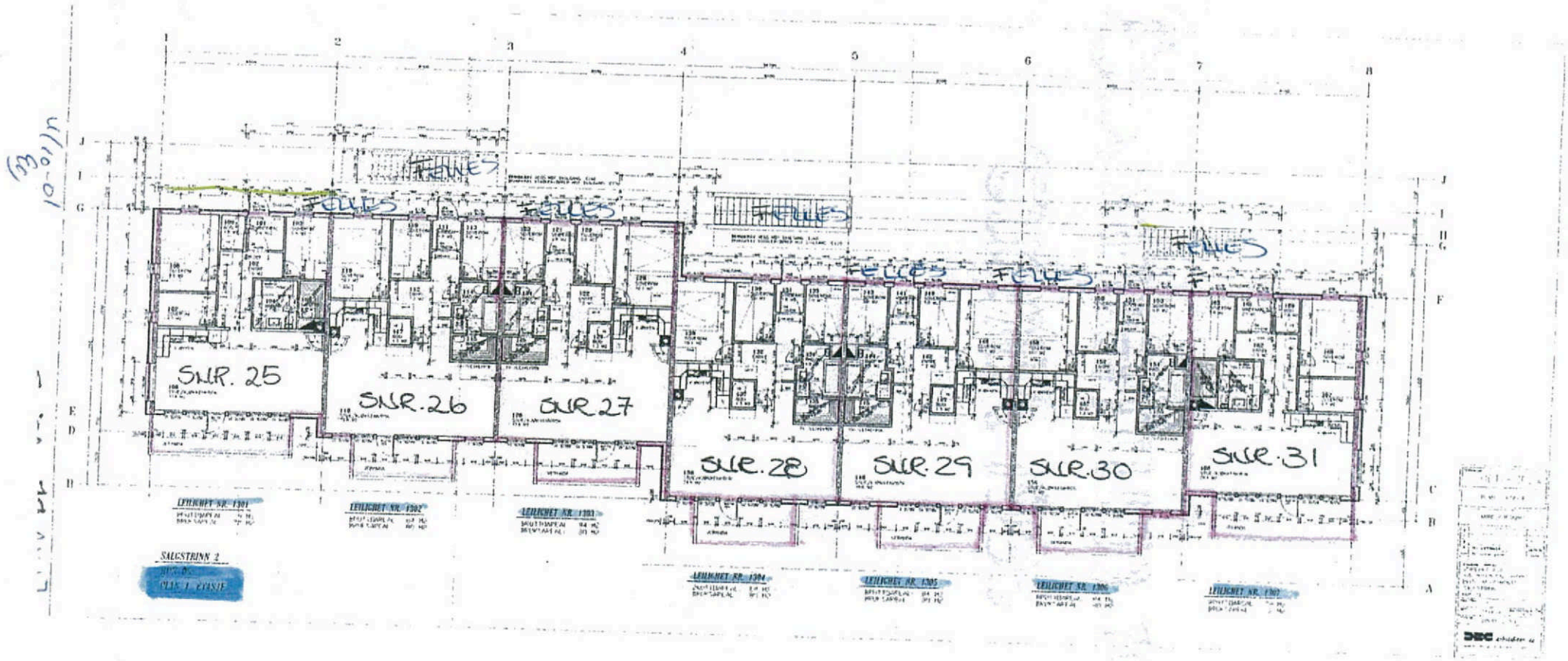
TEGN NR 3924-206E

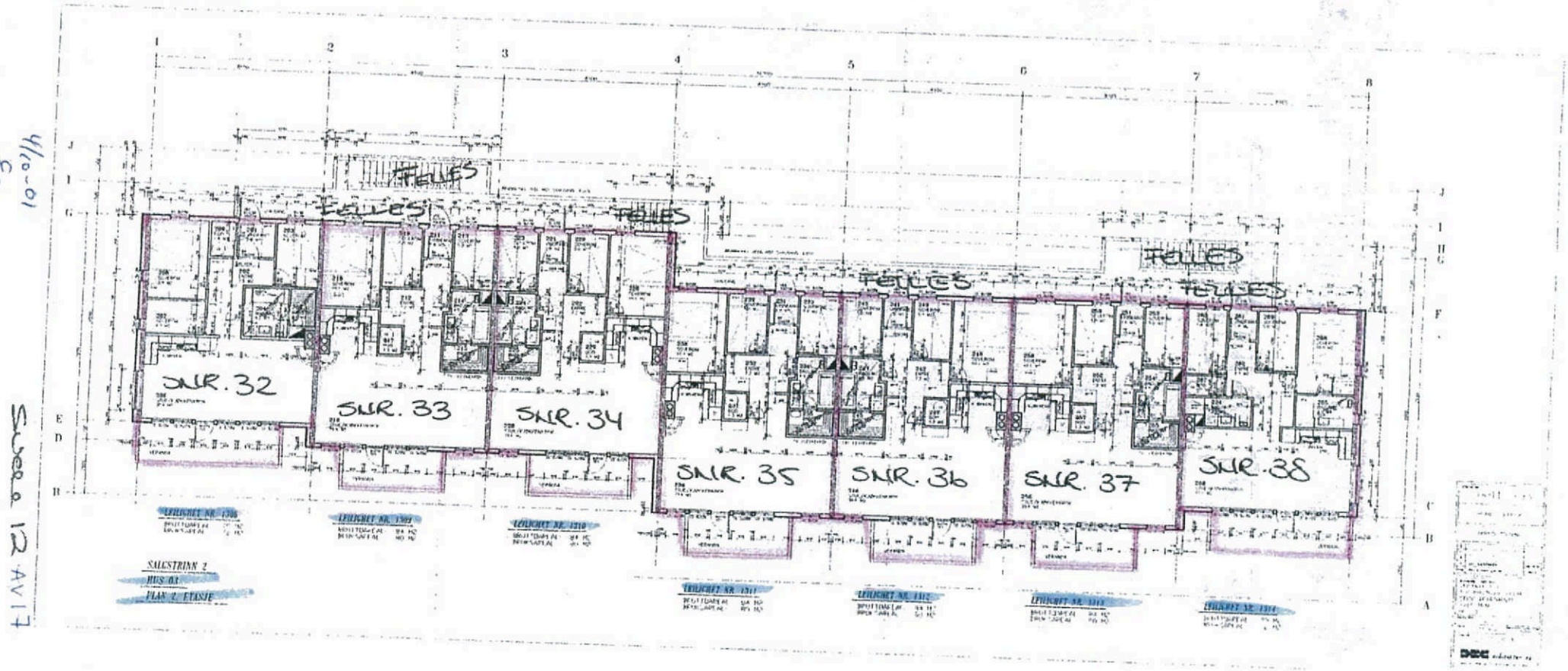
DBC arkitekter as

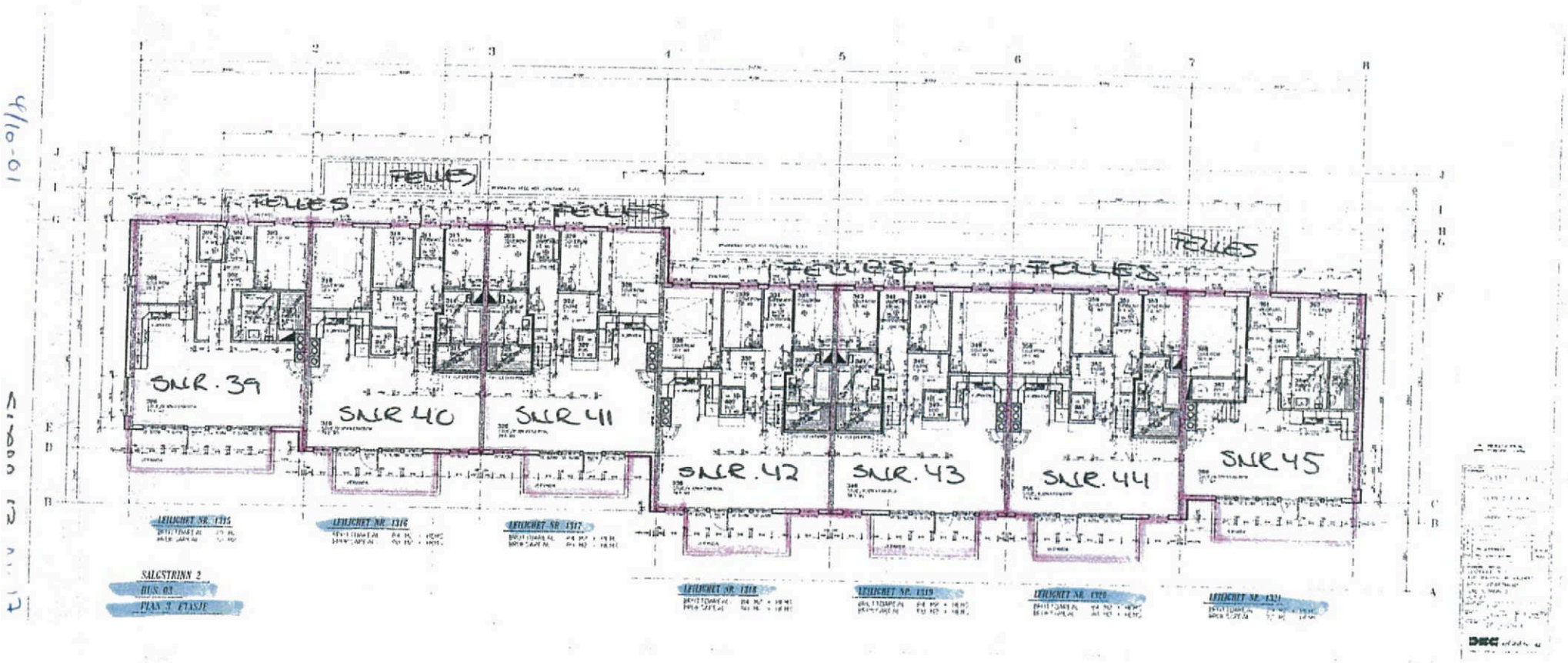
HUS 1062

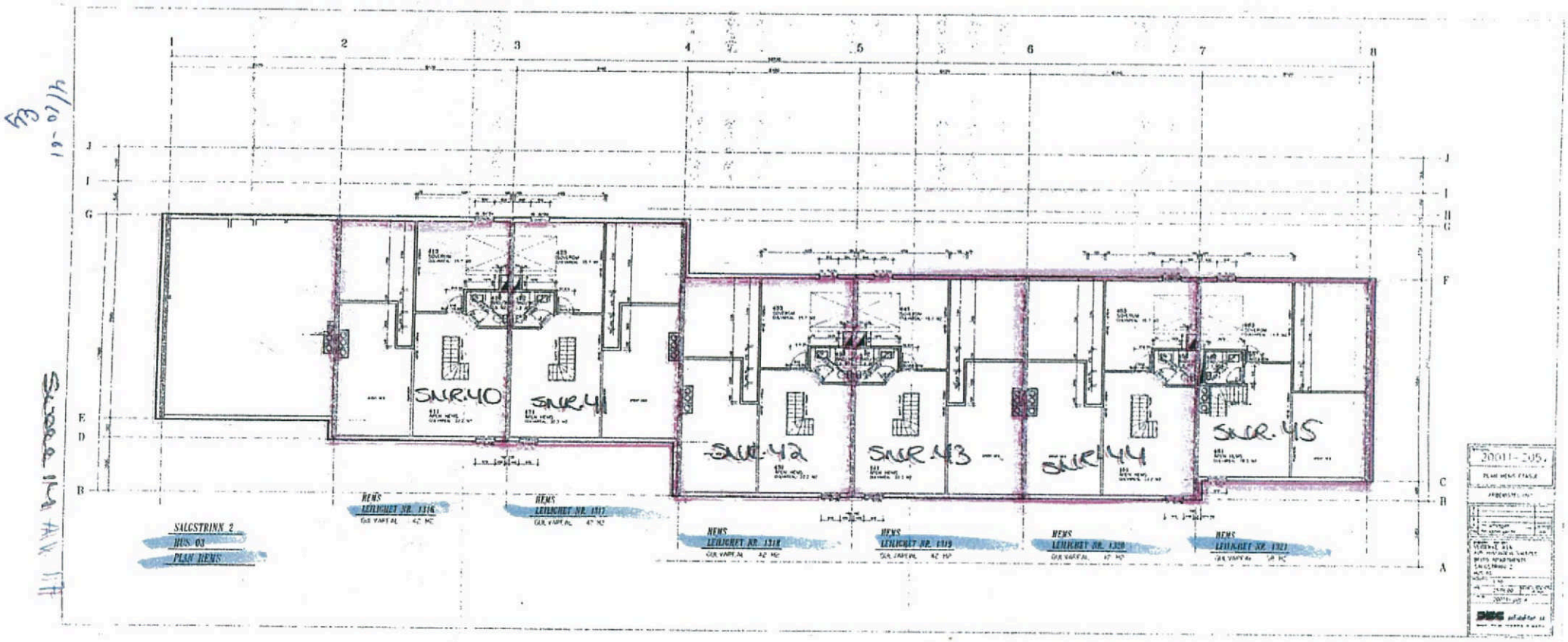
STATENS KARTVERK

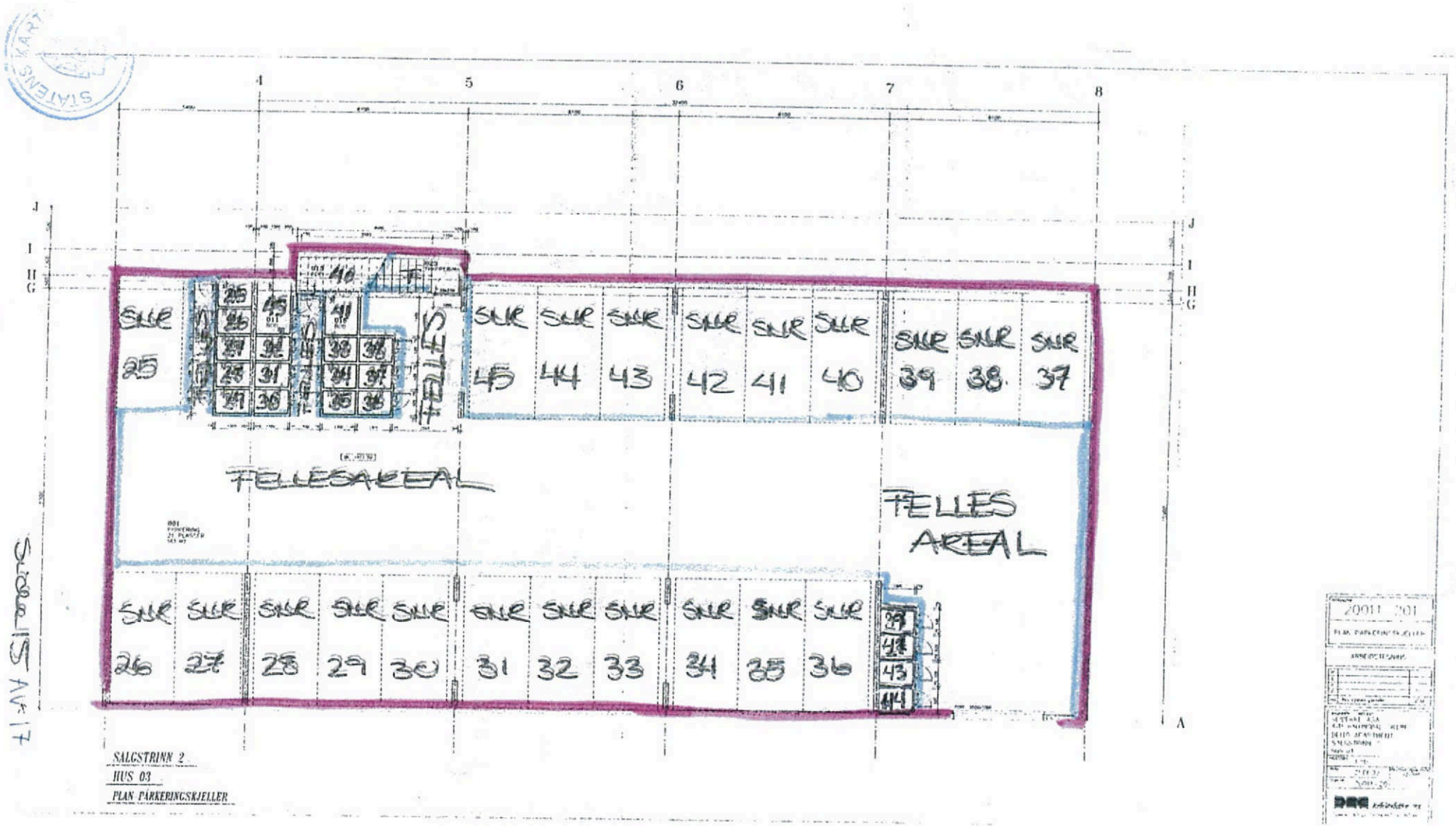
SIDE 10 AV 17

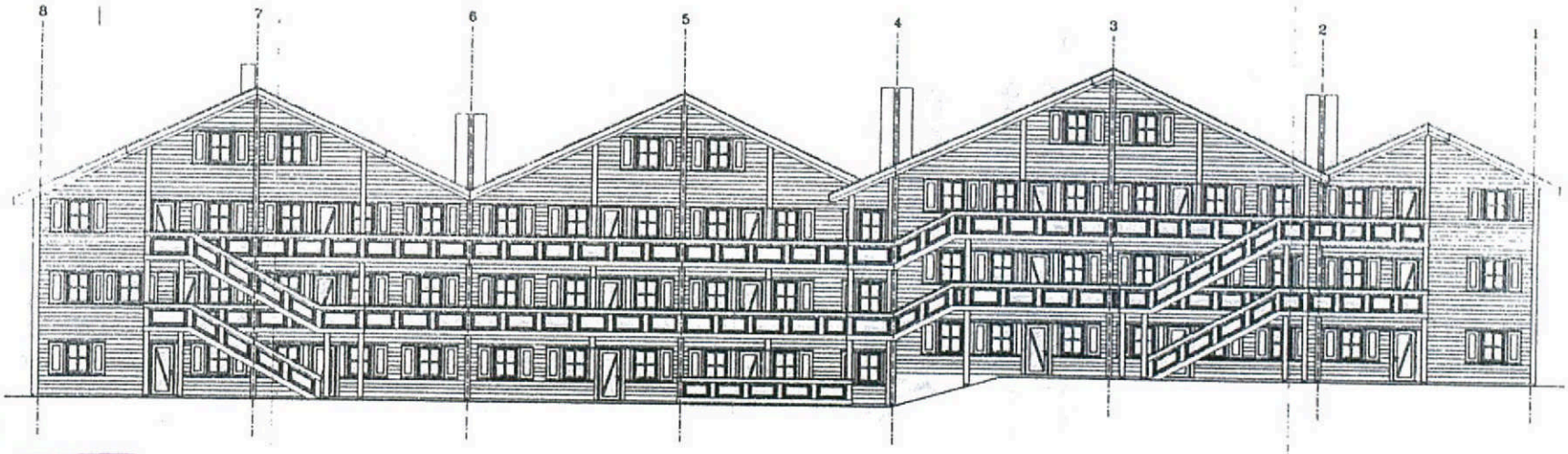

FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
SNR. 25
SNR. 26
SNR. 27
SNR. 28
SNR. 29
SNR. 30
SNR. 31
LEILIGHET NR. 1301
LEILIGHET NR. 1302
LEILIGHET NR. 1303
LEILIGHET NR. 1304
LEILIGHET NR. 1305
LEILIGHET NR. 1306
LEILIGHET NR. 1307
SALGSTRINN 2


FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
SNR. 32
SNR. 33
SNR. 34
SNR. 35
SNR. 36
SNR. 37
SNR. 38
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN 2 ETASJE


FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
FELLES
SNR. 39
SNR 40
SNR 41
SNR. 42
SNR. 43
SNR. 44
SNR 45
LEILIGHET NR. 1315
LEILIGHET NR. 1316
LEILIGHET NR. 1317
LEILIGHET NR. 1318
LEILIGHET NR. 1319
LEILIGHET NR. 1320
LEILIGHET NR. 1321
SALGSTRINN 2
HUS: 03
PLAN 3. ETASJE


SNR.40
SNR.41
SNR.42
SNR.43
SNR.44
SNR.45
HEMS LEILIGHET NR. 1316
HEMS LEILIGHET NR. 1317
HEMS LEILIGHET NR. 1318
HEMS LEILIGHET NR. 1319
HEMS LEILIGHET NR. 1320
HEMS LEILIGHET NR. 1321
SALGSTRINN 2
HUS 03
PLAN HEMS
2001-505


4
5
6
7
8
J
I
H
G
A
SALG
SALG
SALG



FASADE MOT NORD

HUS 03

VEIDEKKE ASA
AVD HALLINGDAL/VALDRES
BEITO APARTMENTS
SALGSTRINN 2
HUS 03

1:100

30.06.00

20011 208

DBC arkitektur

Sveg 16 AV 17

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-20-0444 (Line Heggland Skjørberg)
Vår referanse: 2239595/13355447
Bestilling: C3 2020-08-18 (8) 55

Dato
18.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
147705	200	23.2.2011	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	121	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev
rekvirent ikke oppgitt
982 470 250
org.nr./fødselsnr.
BBG

Gjelder fra og med snr. 1 t.om snr. 45 i henhold til tlf. samtale med Dalan advokatfirma HBN

Doknr: 147705 Tinglyst: 23.02.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Bente Cornelius Berge
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING – PARKERINGSAREAL

× snr 1 - snr 45

Beito Hotell AS, org nr 885 997 562, som hjemmelshaver til gnr 3 bnr 121 i Øystre Slidre, gir herved hjemmelshaver til gnr 3 bnr 698 i Øystre Slidre en evigvarende bruksrett til tilsammen 8 biloppstillingsplasser fordelt på

- 4 plasser på parkeringsareal angitt som "P12" i vedlagte utsnitt av reguleringsplan.
- 4 parkeringsplasser på opparbeidede parkeringsplasser merket "P6" i vedlagte utsnitt av reguleringsplan.

For bruksretten for de 4 plassene på P12 skal det svares en årlig leie på kr 200 pr plass. Leien skal justeres årlig i overensstemmelse med endringen i konsumprisindeksen, første gang 1.1.2010 i overensstemmelse med endringen av konsumprisindeksen fra 15. november 2008 til 15. november 2009.

Denne avtale skal tinglyses på gnr 3 bnr 121 i Øystre Slidre

Øystre Slidre, den

Beito Hotell AS

.....

gjentas med blokkbokstaver

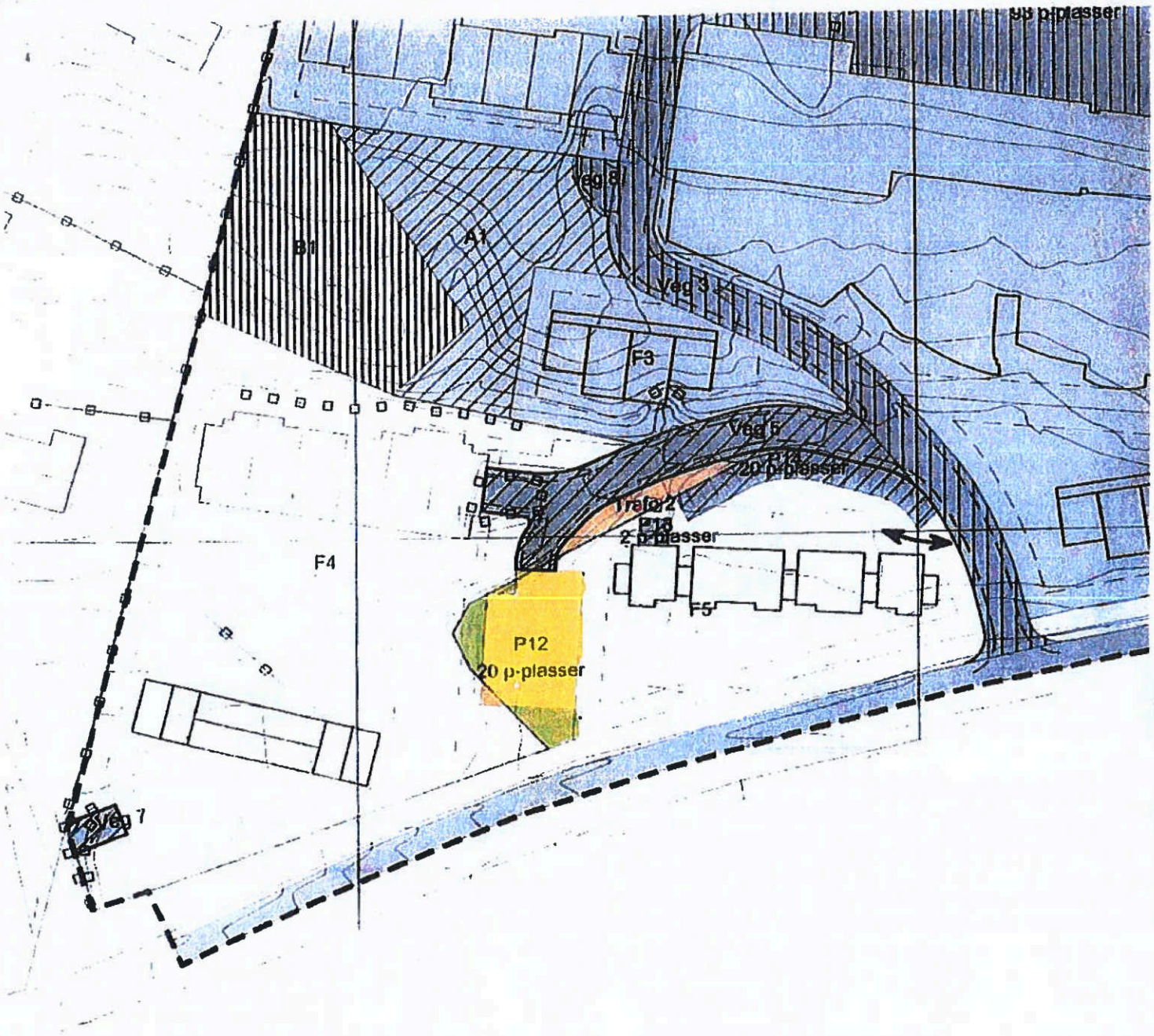
ATLE HOVI

.....

gjentas med blokkbokstaver

STEINAR HOVI

F/:12649-004 D-00106175/WN/AO



STATENS KARTVERK

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 3	Bnr: 698	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: BYGDINVEGEN 3814, 2953 BEITOSTØLEN			
Hj.haver/Fester:				

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

Dato: 12/5-2009 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-20-0444 (Line Heggland Skjørberg)
Vår referanse: 2239590/13355422
Bestilling: C3 2020-08-18 105

Dato
18.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4004	21	4.10.2001	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	698	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Anne-Beate Johnsrud
STATENS KARTVERK

Doknr: 4004 Tinglyst: 04.10.2001 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
4 OKT 2001
VALDRES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4004

ERKLÆRING

Eieren av eiendommen gnr. 3 bnr. 121 i Øystre Slidre har rett til uten vederlag å anlegge vei og ledningsanlegg for vann, avløp, elektrisitet og telekommunikasjon over / gjennom eiendommen gnr. 3 bnr. 698 i Øystre Slidre.

Formålet med denne servitutt er å kunne knytte fremtidige utviklingsprosjekt vest for eiendommen gnr. 3 bnr. 698 til eiendommen gnr. 3 bnr. 121.

Halden, den 18.09.2001.

Per Voldberg
Sentrum Eiendom Halden AS
967 576 441

NOR Eiendomsmegling Oslo/Akershus AS
samtykker herved i at ovenstående erklæring tinglyses.

Oslo, den 2/10 2001

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning
av ikke-værende obligasjon/skjøte

Marianne Rudolph-Lund
Statsaut. eiendomsmegler

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-20-0444 (Line Heggland Skjørberg)
Vår referanse: 2239593/13355437
Bestilling: C3 2020-08-18 101

Dato
18.08.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5476	21	5.12.2002	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3453 ØYSTRE SLIDRE	3	121	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
- 5 DES. 2002
Kgl. VALDRES TINGRETT
DAGBOKNR.: 5476

Rett kopi bekr... s
Anne-Beate Johnsrud
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Det gis herved adkomstrett over gnr 3, bnr 121 i Øystre Slidre, for nåværende og fremtidige eiere av gnr 3, bnr 698, seksjon fra og med 1 til og med 45 i Øystre Slidre.

Retten er betinget av at rettighetshaverne dekker en forholdsmessig andel av vedlikehold av adkomstvei.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr 3, bnr 121 og kan ikke slettes uten samtykke fra Øystre Slidre kommune.

Sentrum Eiendom Halden AS
16/9-2002
Per Voldberg

Det bekreftes at Sentrum Eiendom Halden AS, v/ Per Voldberg har undertegnet denne erklæring.

Per Diesen
advokat

ADVOKAT
PER DIESEN
M.N.A.

RETT KOPI BEKREFTES
PER DIESEN
ADVOKAT

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykke innført til tinglysing
av nærværende ERKLÆRING
Carl Mæland
Oppdragsansvarlig

Doknr: 5476 Tinglyst: 05.12.2002 Emb. 021
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bygdinvegen 3816D, 2953 Beitostølen
Gnr. 3, Bnr. 698, Snr. 13, Øystre Slidre kommune.

Oppdragsnummer:
159251044

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Anders Lysholm

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

E-post: anders.lysholm@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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