



PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BEKKJEDALEN 68

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Formuesverdi

Opplysninger fra kommunen

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Bekkjedalen 68, 2636 ØYER
 ØYER kommune
 gnr. 28, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 15383-2317

Referansenummer: EQ2323

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl

Sertifisert Takstingeniør: Thorvald C. Wahl

Vår ref:



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.

Takst G 15 tømrmester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

90177776



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Anneks - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre- Malmfuru.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Stål takrenner og nedløp.
Det er montert snøfangere der hvor det er ferdsel vinterstid.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminium utvendig
Utvendige innebygde screens på hovedvindu.
Malt hovedytterdør fra Gilje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater: fliser og furugulv.
Veggflater: liggende oljet kvistfri furupanel i alle rom.
Innvendig himling: oljet kvistfri furupanel i alle himlinger.
Downlights i entre/gang.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har anneks malte glatte dører med skjulte hengsler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2024.
Det er flislagte veggflater i dusjonen ellers panel og panel i himling med downlights.
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glassdør.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- nytt baderom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Annekset har naturlig ventilasjon.

Annekset har vannbåren varme i alle gulv.
Det er bergvarme anlegg med Nibe varmeveksler + en ekstra varmtvannsbereder er plassert i skibod/teknisk rom.
Det er montert varmekabler på vannledninger som sikrer at rør mot frost problematikk.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Nytt anlegg.
Det er brannslukningsutstyr og røykvarslere i annekset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2024.
Annekset har betongstøpt såle på mark.
Annekset ligger på et rimelig flatt nivå med fallende terreng mot nord og vest.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre- Malmfuru.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Stål takrenner og nedløp.
Det er montert snøfangere der hvor det er ferdsel vinterstid.
Fastmontert takstige på sørsiden av hytta.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Hytta har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminium utvendig
Utvendige innebygde screens på vinduer mot vest og mot nord.
Hytta har malt hovedytterdør fra Gilje.
Markterrasse at tre langs hytta og foran hytta på totalt ca 50 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater: fliser i entre/gang, furugulv på begge soverom og ask tregulv i stue med bredde på 25 cm.
Veggflater: liggende oljet kvistfri furupanel i alle rom.
Innvendig himling: oljet kvistfri furupanel i alle himlinger.
Takhøyde til møne i stue- 4,7 meter.
Downlights i entre/gang og loftstue.
Det er ekstra lydisolert i utvalgte innervegger vegger og gulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongsåle på mark.

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålppe.
Peisovn i stue.

Hytta har oljet tretrapp med ask i trinn og rekkverk.

Innvendig har hytta malte glatte dører med skjulte hengsler.

Eier har montert app styring som kan fjernstyre lys, varme, dører, alarm, kamera og på utendørs massasjebad

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon foreligger.

Baderom fra 2024.

Det er flislagte veggflater i dusjonen ellers panel og panel i himling med downlights.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme

Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glassdør.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- nytt baderom og våtrom i tilstøtende rom.

Bad 2:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon foreligger.

Baderom fra 2024.

Det er flislagte veggflater i dusjonen ellers panel og panel i himling med downlights.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme

Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glass dør/vegg.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- nytt baderom og våtrom i tilstøtende rom.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon foreligger.

Vaskerom fra 2024.

Det er panel i veggflater og panel i himling med downlights.

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme

Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom med nedfelt servant med skap under og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- nytt vaskerom og våtrom i tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Åver snekkerbygd kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, kvarts benkeplate, kullfilter vifte med Bora induksjon platetopp, underlimt kum, integrert Miele komfyr, Miele oppvaskmaskin og 2x Samsung kjølfrys.

Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon.

Det er 2 varmtvannstanker som er plassert i skibod/teknisk rom.

Hytta har vannbåren varme i alle gulv.

Det er bergvarme anlegg med Nibe varmeveksler + en ekstra

varmtvannsbereder er plassert i skibod/teknisk rom.

Det er montert varmekabler på vannledninger som sikrer at rør mot frost problematikk.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Nytt anlegg.

Det er brannslukkingsutstyr og røykvarslere i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2024.

Hytta har betongstøpt såle på mark.

Hytta ligger på et rimelig flatt nivå med fallende terreng mot nord og vest.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

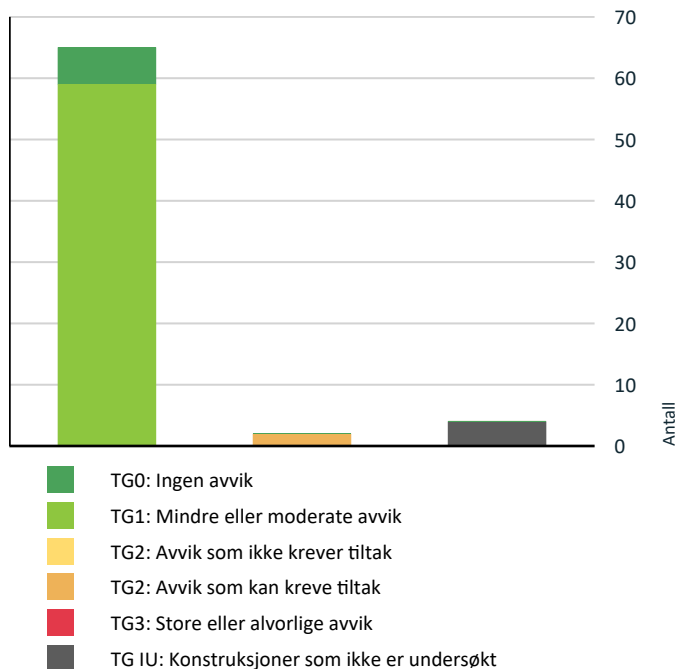
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

- 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.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Anneks

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tre- Malmfuru.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp.

Det er montert snøfangere der hvor det er ferdsel vinterstid.

Fastmontert takstige på sørsiden av hytta.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminium utvendig

Utvendige innebygde screens på vinduer mot vest og mot nord.

Dører

Hytta har malt hovedytterdør fra Gilje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse at tre langs hytta og foran hytta på totalt ca 50 kvm.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater: fliser i entre/gang, furugulv på begge soverom og ask tregulv i stue med bredde på 25 cm.

Veggflater: liggende oljet kvistfri furupanel i alle rom.

Innvendig himling: oljet kvistfri furupanel i alle himlinger.

Takhøyde til møne i stue- 4,7 meter.

Downlights i entre/gang og loftstue.

Det er ekstra lydisolert i utvalgte innervegger vegger og gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Betongsåle på mark.

TG 0 Radon

Hytta er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.

Peisovn i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Hytta har oljet tretrapp med ask i trinn og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta malte glatte dører med skjulte hengsler.

TG 1 Andre innvendige forhold

Eier har montert app styring som kan fjernestyre lys, varme, dører, alarm, kamera og på utendørs massasjebad.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon foreligger.

Baderom fra 2024.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

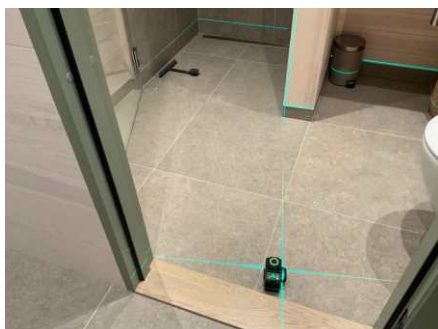
Tilstandsrapport

Det er flislagte veggflater i dusjsonen ellers panel og panel i himling med downlights.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk renne/Unidrain sluk

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glassdør.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med sensor.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- nytt baderom og våtrom i tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2024.

1 ETASJE > BAD 2

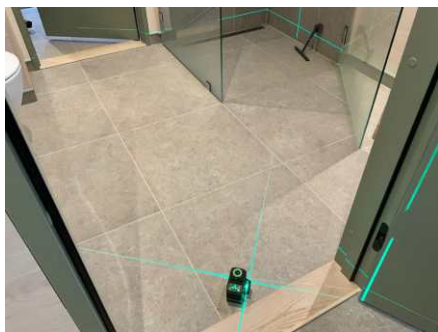
TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater i dusjsonen ellers panel og panel i himling med downlights.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.

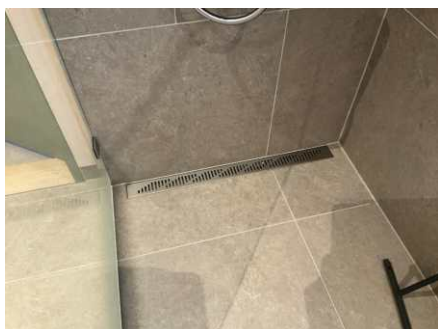


Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk renne/Unidrain sluk

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glass dør/vegg.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med sensor.

1 ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- nytt baderom og våtrom i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Vaskerom fra 2024.

1 ETASJE > VASKEROM

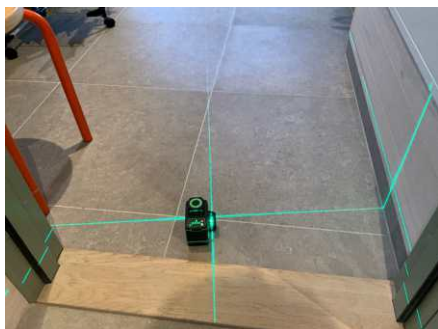
TG 1 Overflater vegger og himling

Det er panel i veggflater og panel i himling med downlights.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 35 mm.



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom med nedfelt servant med skap under og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med sensor.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- nytt vaskerom og våtrom i tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åver snekkerbygd kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, kvarts benkeplate, kullfilter vifte med Bora induksjon platetopp, underlimt kum, integrert Miele komfyr, Miele oppvaskmaskin og 2x Samsung kjøl/frys. Waterguard montert.

Det er ikke montert komfyrvakt grunnet takhøyde.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannstanker som er plassert i skibod/teknisk rom.

TG 1 Vannbåren varme

Hytta har vannbåren varme i alle gulv.

Det er bergvarme anlegg med Nibe varmeveksler + en ekstra varmtvannsbereder er plassert i skibod/teknisk rom.

Det er montert varmekabler på vannledninger som sikrer at rør mot frost problematikk.

TG 1 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.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Nytt anlegg.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Det er brannslukkingsutstyr og røykvarslere i hytta

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2024.

Grunnmur og fundamenter

Hytta har betongstøpt såle på mark.

Terengforhold

Hytta ligger på et rimelig flatt nivå med fallende terreng mot nord og vest.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

ANNEKS

Byggeår
2024

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av tre- Malmfuru.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Stål takrenner og nedløp.
Det er montert snøfangere der hvor det er ferdsel vinterstid.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass med aluminium utvendig
Utvendige innebygde screens på hovedvindu.

TG 1 Dører

Annekset har malt hovedytterdør fra Gilje.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater: fliser og furugulv.
Veggflater: liggende oljet kvistfri furupanel i alle rom.
Innvendig himling: oljet kvistfri furupanel i alle himlinger.
Downlights i entre/gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig har annekset malte glatte dører med skjulte hengsler.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2024.

1 ETASJE > BAD

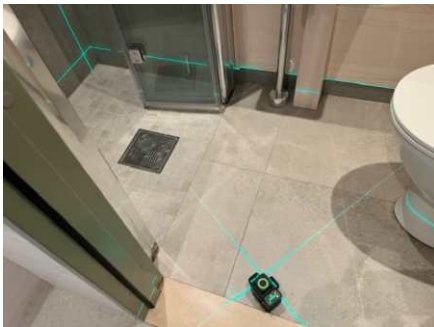
Overflater vegger og himling

Det er flislagte veggflater i dusjonen ellers panel og panel i himling med downlights.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



PVC sluk.

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Baderom med vegghengt wc, servant og dusj i hjørne med glassdør.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med sensor.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- nytt baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Annekset har naturlig ventilasjon.

Vannbåren varme

Annekset har vannbåren varme i alle gulv.
Det er bergvarme anlegg med Nibe varmeveksler + en ekstra varmtvannsbereder er plassert i skibod/teknisk rom.

Tilstandsrapport

Det er montert varmekabler på vannledninger som sikrer at rør mot frost problematikk.

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 forenklete 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.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

Nytt anlegg.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 forenklete 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.

Det er brannslukkingsutstyr og røykvarslere i annekset.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2024.

Grunnmur og fundamenter

Annekset har betongstøpt såle på mark.

Terrengforhold

Annekset ligger på et rimelig flatt nivå med fallende terreng mot nord og vest.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod/teknisk rom



Anvendelse

Byggeår

2024

Kommentar

Byggeår i følge Norges Eiendommer.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående sportsbod/teknisk rom oppført med likt konstruksjons-prinsipp som hytta.

Betongsåle på grunn.

Bindingsverksvegger kledd med stående panel.

Tretak konstruksjon tekket med tre.

Det er montert snøfangere der hvor det er ferdsel vinterstid.

Det er flislagt gulv innvendig med sluk.

Innvendige vegger og himling er kledd med kvistfri Ask panel.

Malt hovedytterdør fra Gilje.

Det er bergvarme anlegg med Nibe varmeveksler + en ekstra varmtvannsbereder er plassert i skibod/teknisk rom.

Det er montert varmekabler på vannledninger som sikrer at rør mot frost problematikk.

Utekran.

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

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

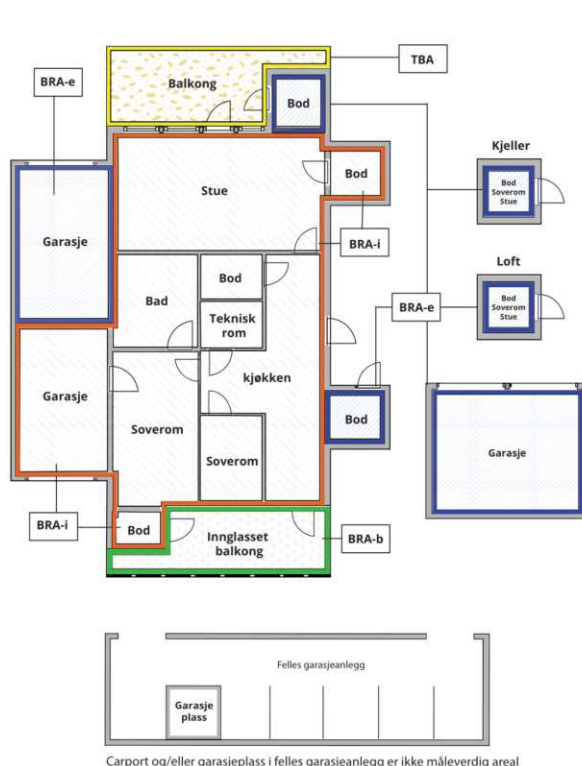
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	20			20	
1 Etasje	102			102	50
SUM	122				50
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom, Soverom 2		
1 Etasje	Entré/gang, Bad, Bad 2, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Kott		

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hytta ble oppført i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/teknisk rom

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Skibod/teknisk rom.	

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	20			20	
SUM	20				

SUM BRA	20
---------	----

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/gang, Bad, Stue, Soverom		

Kommentar

Det er et lavt lagringsloft på ca 12 kvm med adkomst via nedfellbar stige.

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Annekset ble oppført i 2024.

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)
Fritidsbolig	120	2
Bod/teknisk rom	0	9
Anneks	20	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Utlevert nøkler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	28	59		0	1747.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkjedalen 68

Hjemmelshaver

Preben Øiamo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig frittliggende hytte i veletablert hytte område på Lisetra i Øyer kommune.
Hytta har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Lisetra er et fantastisk utgangspunkt for turer i både skog og fjell, sommer som vinter.
Skiløypa går rett ved siden av hytta.

Naturtomt.

Hytta ble bygget i 2024.
Hytta er oppført i solide konstruksjoner.
Ingen synlige feil eller mangler ved hyttas bærende konstruksjoner.

Hyggelig hytta med praktisk innvendig romløsning.
Det er gjennomgående god kvalitet på materialvalg og håndverksmessig utførelse.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er fremlagt pr epost.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	
3	02.09.2025	
4	02.09.2025	
5	03.09.2025	
6	03.09.2025	
7	03.09.2025	
8	04.09.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/EQ2323>

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 Panorama	
Oppdragsnr.	
38260019	

Selger 1 navn
Preben Øiamo

Gateadresse	
Bekkjedalen 68	
Poststed	Postnr
ØYER	2636

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 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 skjevgkre 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
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

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 avhendingsloven § 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Preben Øiamo	5a775b2e852860926042 410c9f395b4f066b6805	14.01.2026 05:49:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260019

- 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>

Du har søkt på: Knr.: 3440 Gnr.: 28 Bnr.: 59 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Bekkjedalen 68

Gatenr: 7465

Kommune: ØYER

Postkrets: 2636 ØYER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:14.01.2026 kl.
12.45

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/206995-1/200 21.02.2025 HJEMMEL TIL

21:00 EIENDOMSRETT

Omsetningstype: Annet
ØIAMO PREBEN

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/964852-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSE

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

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

2023/689069-1/200 29.06.2023
12:12

2025/964852-1/200 19.08.2025
12:13 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 16 200 000
Panthaver: PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER AS
ORG.NR: 817 509 282
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/964852-2/200 19.08.2025
12:13 REGISTERENHETEN KAN
IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver:
PRIVATMEGLEREN
NYEBOLIGER AS
ORG.NR: 817 509 282
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2010/414461-1/200 08.06.2010 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3440 GNR: 28 BNR: 45

2020/1256413-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0521 GNR: 28 BNR: 59

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Skatteetaten

Dato
14.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3440 ØYER

Gnr 28 Bnr 59 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bekkjedalen 68, 2636 ØYER

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 3 144 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 28 Bnr 59 Fnr Snr

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 22 425,99
Antall terminer faktureres gebyrene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:		
Vann : Abonnement og forbruk:	X	
Avløp: Abonnement og forbruk:	X	
Tømming av slamavskiller / tett tank		
Renovasjon:	X	
Brannsyn, feiing:	X	
Eiendomsskatt:	X	
Vannmålerleie:		
Festeavgift:		

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen.
Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 20.08.2025



Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	28	59	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	301263399	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	122	130	0	122

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6792821.74 Øst: 579348.17 System: EPSG:25832 Nei		0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Annen energikilde	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	20.10.2023	21.10.2023	
IG-Igangsettingstillatelse	20.10.2023	21.10.2023	
FA-Ferdigattest	03.06.2024	04.06.2024	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	122	6	Kjøkken	2	2	Bekkjedalen 68	28	59	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	102	0	102

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	20	0	20

Referanse
J-Journalnummer: BYGG-23/00355-25

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-23/00355-15

BYGNING											
Bygningstype		Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuth.anneks til fritidb		301263400	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring			0	24	20	20
Representasjonspunkt				Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk				
Nord: 6792830.58 Øst: 579344.86 System: EPSG:25832 Nei					0						
Energikilder			Oppvarming								
Bygningstatushistorikk			Dato			Registrertdato			Slettetdato		
RA-Rammetillatelse			20.10.2023			21.10.2023					
IG-Igangsettingstillatelse			20.10.2023			21.10.2023					
FA-Ferdigattest			03.06.2024			04.06.2024					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		28	59	0	0
Etasjenummer		Etasjeplan		Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet		Bruksareal totalt	
1	Hovedetasje	20		0		0	0	20		20	
Referanse											

J-Journalnummer: BYGG-23/00355-25

BYGNING												
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Garasjeuth.anneks til fritidb	301263401	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring			0	11	9	9		
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk						
Nord: 6792835.23 Øst: 579347.99 System: EPSG:25832 Nei				0								
Energikilder		Oppvarming										
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato			Slettetdato				
RA-Rammetillatelse		20.10.2023			21.10.2023							
IG-Igangsettingstillatelse		20.10.2023			21.10.2023							
FA-Ferdigattest		03.06.2024			04.06.2024							
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	

Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	28	59	0	0
--------------------------	---	---	---	---	----	----	---	---

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	9	9

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-23/00355-15

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-23/00355-25

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 28 Bnr. 59 Fnr. _____ Snr. _____

Før hjemmelsoverdragelse av eiendom i Øyer kommune må det være fattet positivt konsesjonsvedtak eller være godkjent egenerklæring om konsesjonsfrihet. Øyer kommune har også nedsatt konsesjonsgrense («0 konsesjon») for bebygd eiendom i området som omfattes av kommunedelplan «Øyer sør». I enkelte tilfeller lager kommunen egen bekreftelse angående konsesjonsforholdet som da må legges ved innsendelsen til Kartverket-Tinglysingen.

Det er på nåværende tidspunkt ukjent for kommunen hvem som er kjøper av eiendommen. Erverver må selv påse og bekrefte at vilkårene for ev. konsesjonsfrihet er oppfylt. Dersom vilkårene for konsesjonsfrihet ikke er oppfylt, må det søkes om konsesjon.

Konsesjonsopplysninger for aktuell enhet		Markeres
I reguleringsplan/kommuneplan har eiendommen følgende arealformål:	LNF - (landbruk, natur og fritid)	
	Bolig	
	Næring	
	Fritid	X
Eiendommen er innenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring for konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0356 B/N . For eiendom brukt som helårsbolig må det bekreftes at enheten fortsatt skal benyttes til dette før konsesjonsfrihet kan bekreftes. (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4, §5, eller §7 er oppfylt). - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	X
Eiendommen er utenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0360 B/N . (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4 eller §5 er oppfylt.) - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
	Det kreves ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet jfr. § 3 i forskrift om konsesjonsfrihet m.v. (Kommunen bekrefter dette på eget skjema).	

Adresse:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

Bebyggd eiendommen som består av mer enn 100 daa totalt areal eller mer enn 35 daa dyrket mark.	Det kreves konsesjonsbehandling. Ev. søknad om konsesjon sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer regionen. Det benyttes skjema LDIR 0359 B/N. Søknad om konsesjon vedlegges kjøpekontrakt som er signert av både kjøper og selger. - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
---	--	--

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme

Dato: 20.08.2025

INFORMASJON KONSESJON:

Det skal søkes om konsesjon for alle eiendommer med unntak av eiendommer som er:

A.) unntatt på grunnlag av eiendommens karakter. Konsesjonslovens §4.

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebyggd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar. Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

B.) unntak på grunnlag av erververens stilling. Konsesjonslovens § 5

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt
5. til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

Adresse:	E-post	Telefon:	Telefaks:	Bankgiro:
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 26 81 00	61 26 81 50	2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

6. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Konsesjonsfrihet:

Dersom ett av vilkårene er oppfylt, kan Øyer kommune bekrefte at eiendommen er konsesjonsfri. Er eiendommen innenfor området kommunedelplan Øyer sør, kan det likevel ikke bekreftes at eiendommen er konsesjonsfri for følgende eiendommer j.fr Konsesjonslovens § 7:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

For at disse eiendommene skal kunne bekreftes konsesjonsfrie må erverver bekrefte følgende:

- forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden erverver eier eiendommen, enten av personen selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig, etter tredje ledd, når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6. Frist for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 28 Bnr 59 Fnr Snr

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	X	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning				
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom.	Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 01.01.2030			
Det anbefales å foreta felles avlesning.				
Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.				

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 20.08.2025



Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	28	59	0	0	Grunneiendom	H2 Tomt 55	Ja	1747,2	1747,1	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrok	Representasjonspunkt				
05.06.2010	Nei	Nei	Nei			Nord: 6792824.515 Øst: 579342.719675429 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			28/59	0
Kartforretning	02.07.2012	17.12.2012	DS-PU 166/09		27/25	0
					28/58	0
					28/51	0
					28/11	0
					28/69	0
					28/59	0
					27/38	0
					27/40	0
					27/39	0
				Avgiver	27/1	-23901.7
					27/23	0
					0/0	0
					28/45	0
					28/77	0
					28/68	0
					27/24	0
					28/67	0
					27/18	0

Kartforretning	02.07.2012	17.12.2012	DS-PU 0426/09		27/21	0
					28/71	0
				Mottaker	27/17	23901.7
					28/5	0
					27/38	0
					26/91	0
					28/47	0
					28/57	0
					28/59	0
					27/16	0
					28/26	0
					28/50	0
					28/24	0
					28/1	0
					28/77	0
				Mottaker	28/45	14538.3
					26/1	0
					28/48	0
					27/2	0
					27/23	0
					28/51	0
					28/46	0
					28/62	0
					27/17	0
					28/54	0
					28/53	0
					22/3	0
					27/18	0
					28/55	0
				Avgiver	28/5	-14538.3
					0/0	0
					28/43	0

					28/61	0
					28/49	0
					28/58	0
					27/1	0
					28/52	0
Annen forretningstype	09.01.2011	09.01.2011			28/59	0
Oppmålingsforretning	22.07.2010	09.01.2011	DS-PU 182/10		28/58	0
				Avgiver	28/45	-1747.2
				Mottaker	28/59	1747.2
					27/17	0
Annen forretningstype	22.06.2010	22.06.2010			28/59	0
Annen forretningstype	22.06.2010	22.06.2010			28/59	0
Oppmålingsforretning	31.05.2010	18.06.2010	DS-PU 211/10	Mottaker	28/58	1965.1
					28/59	0
					27/17	0
				Avgiver	28/45	-1965.1
Oppmålingsforretning	31.05.2010	05.06.2010	DS-PU 212/10	Avgiver	28/45	-1743.8
					27/17	0
				Mottaker	28/59	1743.7

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301263399	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	122	0	122
301263400	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	20	20
301263401	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	9	9

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bekkjedalen	68			Nord: 6792824.06 Øst: 579346.38 System: EPSG:25832		Grunnkrets 106-Lisgrenda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 2010-075 B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 182/10 M-Målebrevsnummer: 2010-0199 1-Kommunal kode 1: 2010-004
------------------	--

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1747,2	Nord: 6792824,51508625 Øst: 579342,71967173 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER: EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 28 Bnr 59 Fnr Snr

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

Eiendommen ligger i nærheten og kan bli berørt av følgende arealplaner under arbeid.

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :		Nei	x	Ja	
Planens navn:	Kommunedelplan Øyer Sør				
Kommentarer: Det foregår en revisjon av kommunedelplan Øyer Sør.					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Områderegulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Detaljregulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :		Nei	x	Ja	
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			

Med hilsen

For Øyer Kommune

Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 20.08.2025



Øyer kommune

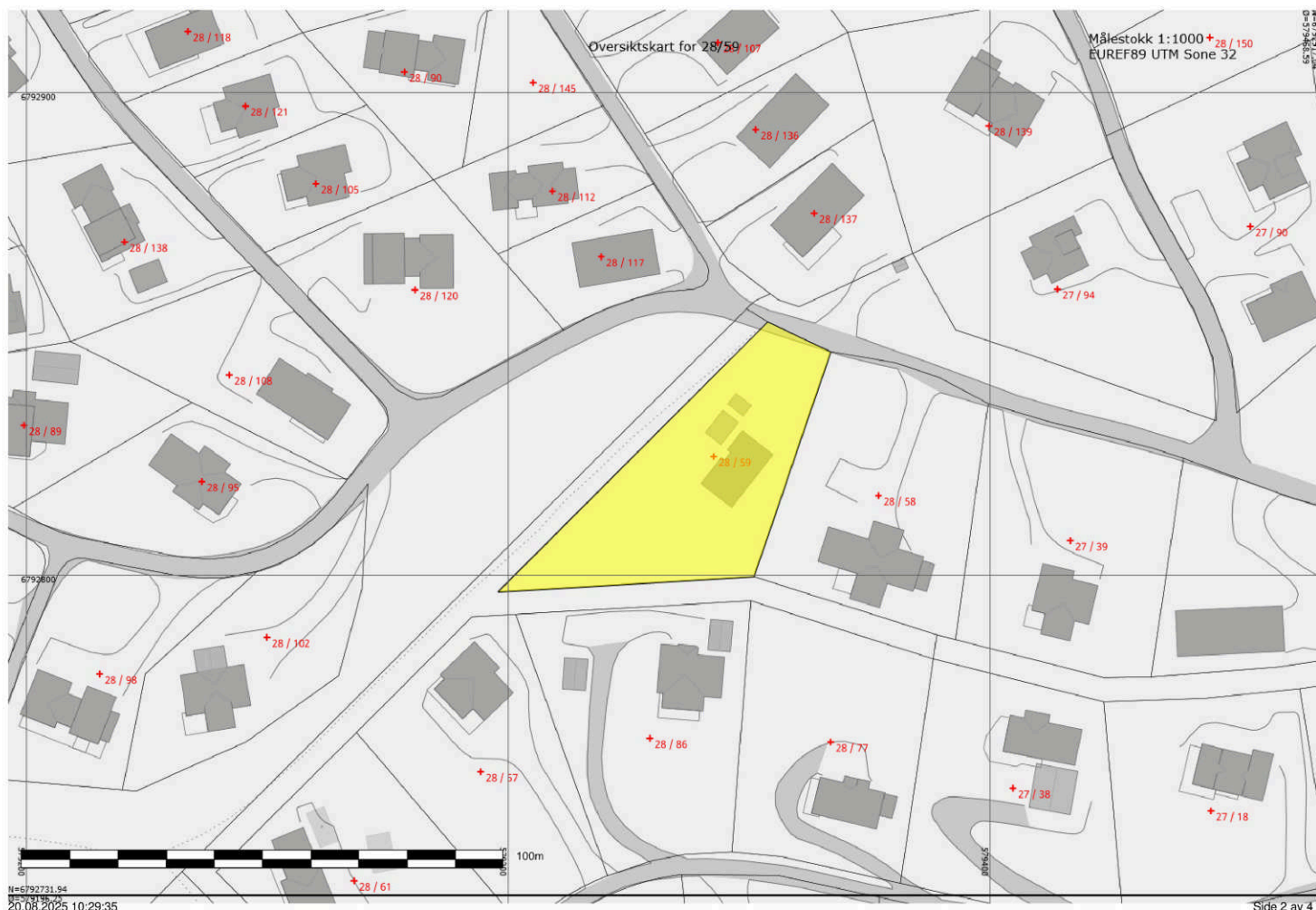
Matrikkelkart

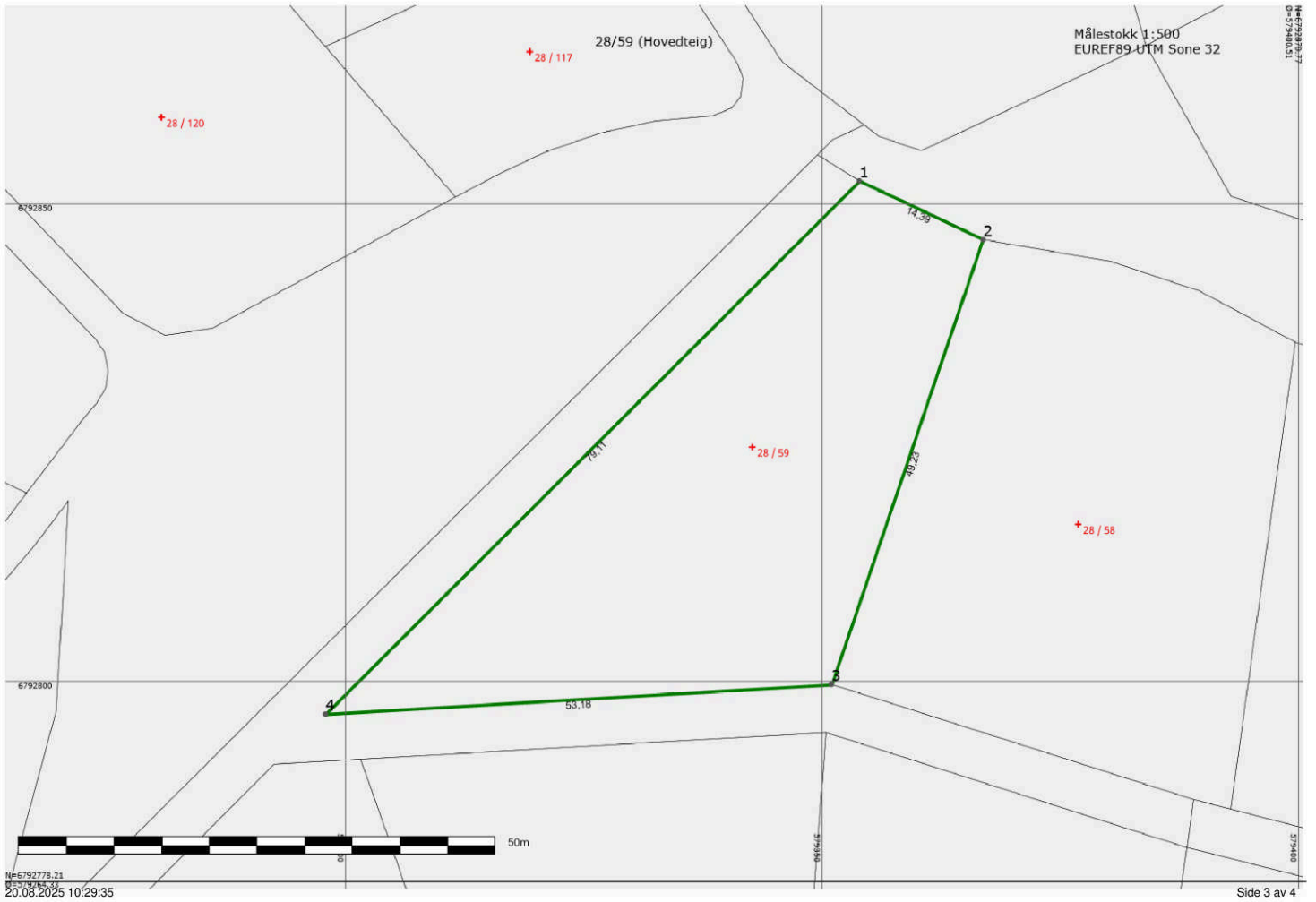
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	28	59	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

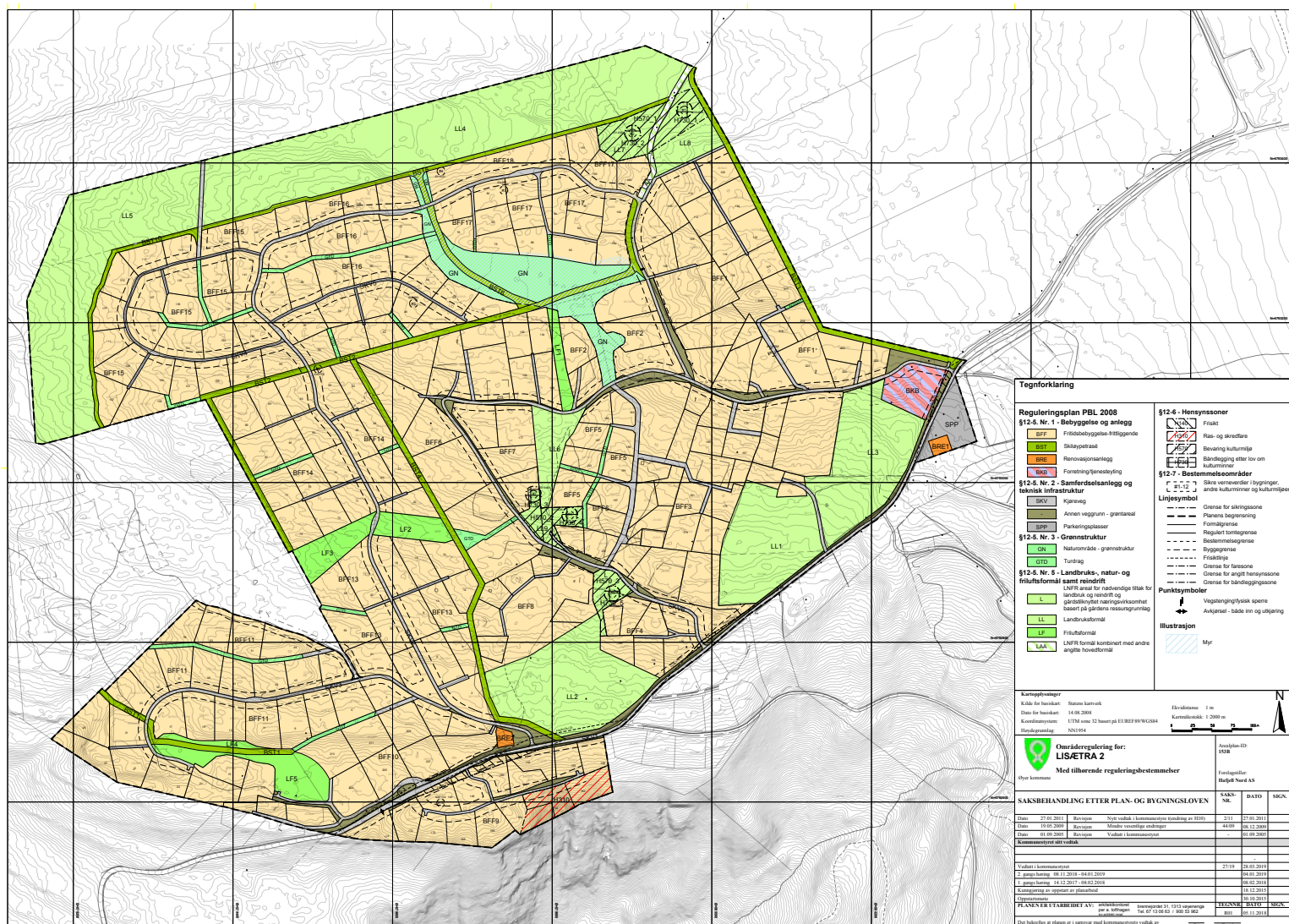
Areal: 1747,20

Arealmerknað:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6792824,52 Øst: 579342,72

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6792852,42	579353,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			14,39	Ikke hjelpelinje		10	
2	6792846,26	579366,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			49,23	Ikke hjelpelinje		10	
3	6792799,68	579351,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			53,18	Ikke hjelpelinje		10	
4	6792796,56	579297,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			79,11	Ikke hjelpelinje		10	





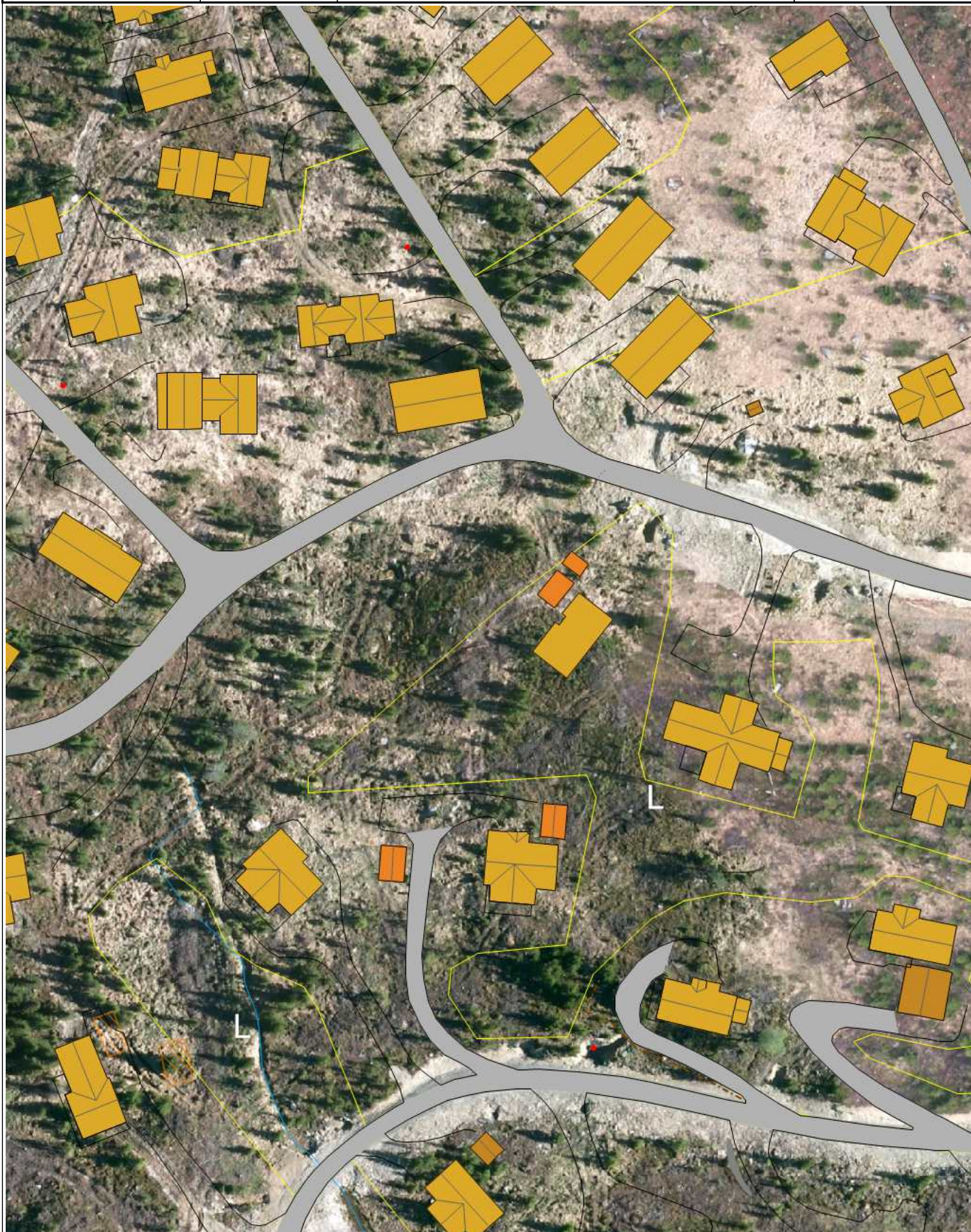
Øyer kommune

AR5 og flyfotobakgrunn

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 59	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkjedalen 68 2636 ØYER			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Skap		Gjerde		Loddrett mur
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Skrå forstøtningsmur		Byggetiltak		Udefinerte bygg
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Veg
	Kanal og grøft		Skog av lav bonitet		Annet areal
	Arealressursgrense		Del av Gausdal 2010-10cm		Del av Gausdal 2010-20cm
	Ortofoto Øyer 2008		Ortofoto Øyer 2003		Ortofoto Øyer 2005



Tegnforklaring

Bygning		Andre grensepunkt
 Nøyaktige målinger	 Offentlig godkjent grensemerke	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense generert	 Teiggrensepunkt	 Skap
 Gjerde	Eiendom	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Loddrett mur	 Takkant
 Taksprang	 Mønelinje	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Veranda	 Igangsettingstillatelse
 Ferdigattest	 Sti	 Skrå forstøtningsmur
 Byggetiltak	 Tatt i bruk	 Fritidsbolig
 Garasje og uthus	 Udefinerte bygg	 Kanal og grøft
 Høydekurve_Øyer	 Veg	



REGULERINGSPLAN FOR LISETRA 2

Reguleringsbestemmelsene sist revidert: 28.3.2019
Tilhørende plankart sist revidert: 5.11.2018
Godkjent av kommunestyret: 28.3.2019

1 Generelt/Plankrav

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse: **BFF**
- Forretning/tjenesteyting: **BKB**
- Skiløype: **BST**
- Renovasjonsanlegg: **BRE**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, privat veg: **SKV**
- Annen veggrunn, grøntareal: **SVG** (veggroft/fylling/skjæring)
- Parkering: **SPP**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

- Turdrag: **GTD**
- Naturområde: **GN**

Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl § 12-5, nr. 5):

- Landbruk: **LL**
- Friluftformål: **LF**
- LNFR formål kombinert med andre gitte hovedmål: **LAA**

Hensynssone (pbl §12-6 jfr. §11-8 bokstav a og c)

- Frisikt H.140
- Sikring kulturminner H.730 1-5
- Bevaring kulturminner H.570.1-3
- Faresone H.310

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7 jfr. § 11-8 bokstav D)

- Område for automatisk fredede kulturminner ikke frigitt i henhold til kulturminneloven merket #1-2, #7-9.

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7 jfr. § 11-8 bokstav C)

- Område for verneverdige bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer merket #3-6 og # 10-12.



1.2 Forhold knyttet til kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.3 Terrenginngrep mv

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Ved terrenginngrep skal det revegeteres umiddelbart med stedegne arter. Plen er ikke tillatt. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Reetablering skal skje umiddelbart etter opprydding/planering.

1.4 Gjerder og levegger

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres for bratt eller farlig terreng eller grunnet andre forhold som ansees nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune. Gjerder skal være i form av skigard med maks høyde 1,4 meter dersom det ikke er angitt spesifikke krav til gjerde på tomten, jf. pkt. 7.3. For grunneiendommene 22/23, 22/3 og 27/20 og derfra fradelte fritidstomter settes krav til sikkerhetsgjerde mot Mosåa. Tiltaket er søknadspliktig.

Oppføring av levegger på inntil 3 meter lengde og 1,8 meter høyde, som skjerming på terrasse, kan godkjennes etter søknad til Øyer kommune. Lengre levegger tillates ikke.

1.5 Antenner, flaggstenger og portaler

Parabolantennener tillates ikke, verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke.

1.6 El-forsyning

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.

1.7 Veg, vann og avløp

Vegforbindelse mellom Høghaugvegen og Furtholaa skal kun brukes for utrykningskjøretøy inntil Høghaugvegen er tilstrekkelig utbedret. Vegene skiltes i den sammenheng med «Gjennomkjøring forbudt», med underskilt om at dette ikke gjelder utrykningskjøretøy i tjeneste.

BFF2-8 har adkomst via Høghaugvegen og Gammelkykja. BFF 9-18 har adkomst via Furtholaa. Området BFF1 har delt adkomst gitt adresse.

Veg kan sperres med bom der det er anvist i plankartet dersom kommunen anser det nødvendig. Tiltaket er søknadspliktig.

Ny bebyggelse skal knyttes opp til godkjent vann- og avløpsnett. Eksisterende bebyggelse med innlagt vann kan kreves tilkoblet til godkjent vann- og avløpsnett etter reglene i forurensningsloven § 18 og pbl §§ 27-1 og 27-1. Eksisterende bebyggelse som ikke har innlagt vann kreves tilknyttet dersom vann legges inn.



Planer for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før det gis byggetillatelse. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

1.8 Parkering

For enkelttomter skal det avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 40 m² BRA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. Der det bygges garasje, regnes 20 m² BRA av parkeringskravet på 40 m² som oppfylt. For tuntomter og næringsareal skal parkering på terreng regnes med i BYA. 1 parkeringsplass = 20 m². Parkeringsareal skal ha permeable flater som grus eller grasmark. Belegningsstein, asfalt eller andre tette unaturlige flater tillates ikke.

1.9 Skitrafikk

Innenfor hele planområdet, inklusive byggeområdene, kan det tilrettelegges for skiløyper til og fra områder som er regulert til skiløyper, BST. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider er søknadspliktig.

1.10 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtgrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer). Det skal lages en plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Det skal legges stor vekt på bygningenes plassering med tanke på nær og fjernvirkning.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Områdene merket BFF skal bebygges med fritidsboliger. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger kan brukes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løs masser) unngås. For hytter i flatere terreng skal synlig grunnmur og pilarer begrenses til 150 cm. I tilfeller der hytta ønskes plassert i brattere terreng med stigningsforhold på 1:5 eller brattere kan det tillates hytte med underetasje. Underetasjen skal da utføres som en fullstendig etasje med full takhøyde.

2.2 Materialbruk på fritidsboligene

Som kledning skal det benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt – treverk, naturstein, skifer. Treverket skal ha mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Større flater av reflekterende materialer (eksempelvis store vindusflater) tillates ikke.

2.3 Utforming

Bygningene skal tilpasses en tradisjonell byggestil m.h.t. takform (saltak). Takvinkel skal være min. 22, maks. 35 grader. Torv, skifer eller trebord skal benyttes som takteking på alle bygg, unntatt ved eventuelle flate tak der andre materialer kan tillates. Dersom det ikke benyttes torv som takteking, skal søknad om tiltak også vise hvordan overflatevann fra takavrenning fordrøyes på egen tomt.

Hytter uten underetasje

Hytta kan maksimalt ha mønehøyde 5,95 m og gesimshøyde 3,50 m over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,20 m. Oppstuas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av hyttas samlede bebygde areal (BYA). I hyttas bebygde areal (BYA) medregnes ikke terrasse uten takoverbygg. For øvrig beregnes tomtens utnyttingsgrad likevel som bruksareal (BRA), selv om forholdstallet mellom oppstua og hytta oppgis i BYA. Oppstugu skal plasseres godt inne på takflaten, og ikke på enden eller utenfor hovedskipet.

Hytter med underetasje



For hytte der det tillates underetasje, er maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m over ferdig grunnmur (sokkelfasade). Underetasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasadene; f.eks. tre, naturstein, skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. På hytter der det bygges underetasje tillates ikke oppstugu. På disse tomtene skal hyttas største utstrekning, lengde og hovedmøneretningen legges parallelt med terrengkotene.

Tunntomt for fritidsleiligheter

Maks mønehøyde for leilighetsbygg er 8,95 m og maksimal gesimshøyde er 5,90 m over ferdig grunnmur (sokkel fasade). Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. På disse byggene skal hovedmøneretningen legges parallelt med terrengkotene.

2.4 BFF 1-14

I områdene BFF 1-14 tillates oppført 3 bygninger pr. tomt; hytte, anneks og uthus/garasje. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 190 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 150 m² BRA. Anneks skal ikke overstige 20 m² og uthus/garasje skal ikke overstige 30 m². Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 40 m². Hele eller deler av areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. I tillegg til ovennevnte BRA kan det i tilknytning til den enkelte hytte oppføres inntil 15 m² åpent areal (OPA), og terrasser/plattinger/steinlagt område og lignende uten takoverbygg på inntil 30 m².

2.5 BFF 15-17

I områdene BFF15-17 tillates oppført 3 bygninger pr. tomt; hytte, anneks og uthus/garasje. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) skal ikke overstige 200 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 160 m² BRA. Anneks skal ikke overstige 30 m² og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m². Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 40 m². Hele eller deler av areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. I tilknytning til den enkelte hytte, kan det i tillegg oppføres 15 m² åpent areal (OPA), og terrasse/plattinger/steinlagt område og lignende uten takoverbygg på maksimalt 30 m².

2.6 BFF 18

BFF 18 kan bebygges som tunntomt med inntil BYA 28 %. Det tillates 6 stk. bygg i to etasjer med 4 leiligheter pr. bygg. Bygningene skal hver ikke overskride BYA 160 m². Største bygningslengde i møneretning på disse tomtene er 20 meter. I tilknytning til den enkelte bygning, kan det i tillegg oppføres 15 m² åpent areal (OPA), og terrasse/plattinger/steinlagt område og lignende uten takoverbygg på maksimalt 30 m².

Dersom det bygges med sokkel, utgjør dette en etasje. Oppstugu tillates ikke.

Utvendig avsettes det 1 p-plass pr. boenhet, samt 1 p-plass pr. bygning for gjesteparkering. Størrelse på p-plass er gitt i pkt. 1.8

Tunntomten kan alternativt deles i 4 stk. enkelttomter og bebygges etter bestemmelsene som gjelder for BFF 15-17. Dersom arealet skal seksjoneres eller deles, må det godkjennes en tomtedelingsplan. Før utbygging igangsettes skal det utarbeides egen situasjonsplan. Denne skal leveres sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

2.7 Området regulert til forretning/tjenesteyting BKB.

Området kan bebygges for forretning- og bevertningsdrift med utnyttelse på maks. 20 % BYA. Maksimal grunnmurshøyde er 100 cm. Maksimal gesimshøyde er 4,0 m og maksimal mønehøyde er 6,5 m over ferdig grunnmur (sokkelfasade).

Bygninger skal ha takvinkel minimum 22- maks. 35 grader. Materialbruk skal primært være i tre, stein, betong og glass. Takmaterialet skal være torv, skifer eller tre. Farger skal holdes i matte og mørke jord farger. Bygningene skal tilknyttes offentlig kloakkledning.



- 2.8 I områder merket BST skal det etableres skiløyper. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Skiløypene kan brukes som trasé for gåing og sykling i barmarkssesongen. Myrlendte områder kan kloppes. Drenering tillates ikke.
- Hovedløypene BST 1-2 og LAA skal ha en bredde på 7m. Det er i tillegg anlagt BST 3. Sekundærløyper BST 4-6 har primært 5 m bredde. Sekundærløypene opparbeides dersom det gis tillatelse fra grunneier.
- Det tillates preparering med løypemaskin. Terrengarbeider er søknadspliktig. Kryssing av bekker og bekkefar skal inngå i byggesøknad.
- Området LAA kan benyttes til landbrukstransport for grunneiere av skogteiger i og utenfor planområdet. Landbrukstransport over LAA har adkomst via Høghaugvegen.
- 2.9 Renovasjonsanlegg BRE 1 -2
Anlegg med avfallscontainere for planområdet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket SKV skal benyttes til veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak. Vegene skal vinterbrøytes.
- Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer.
- Alle tomter innen reguleringsplanen har bruksrett til det samlede veisystem innenfor planområdet. Grunneiere til omkringliggende skogsarealer kan bruke hovedveisystemet innenfor planområdet i forbindelse med jord- og skogbruksdrift på deres eiendommer.
- 3.2 Områdene merket SVG er annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.
- 3.3 Området merket SPP skal benyttes til utfartsparkering.

4 Overvannshåndtering

Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til Mosåa.

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20 % i henhold til TEK.

5 Grønnstruktur

- 5.1 Turdrag GTD
Turdrag som knytter tomtene sammen med skiløypene gir en enkel fremkommelighet til marka. Disse områdene kan brukes til turstier sommerstid og skiløyper vinterstid.
- 5.2 Naturområder
Områder merket GN er grøntområder for allmenn ferdsel og hvor naturlig vegetasjon skal beholdes mest mulig uberørt. Innen området tillates rydding og anleggelse av stier og skitraseer.



6 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift

- 6.1 Områder merket LL skal brukes til landbruksformål; jord- og skogbruk.
- 6.2 Områder merket LF skal benyttes til friluftsområde for felles ferdsel og vegetasjonsskjerm. Innen området tillates rydding og anleggelse av stier og skitraseer etter avtale med grunneier. I området skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, men mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin tillates. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.
- 6.3 I område merket LAA tillates landbrukstransport.

7 Hensynssoner

- 7.1 Frisiktsoner H 140
Frisikt opparbeides i henhold til planen. Det planeres i sonen slik at terreng og vegetasjon ikke rager høyere enn 0,5 m over fluktlinje mellom de møtende veibaner.

- 7.2 Sikring av automatisk fredede kulturminner som ikke er frigitt etter KML H730

I område med formål bevaring finnes:

- H730_1 - #1en kullgrop (ID64826)
- H730_2 - #2 et jernvinneanlegg (ID14320)
- H730_3 - #7 en fangstgrop (ID19488)
- H730_4 - #8 en fangstgrop (ID19488).
- H730_5 - # 9 et jernvinneanlegg (ID49547).

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. For å sikre kulturminnet omfatter hensynssonen en 5 m bred sone rundt ytre kjent kant av kulturminnet, jf KML § 6 [2].

- 7.3 Bevaring kulturminner H570, 1-3

I område med formål bevaring finnes:

- H570.1 - jernvinneanlegg # 2 (ID14320) og en kullgrop #1 (ID64826).
- H570.2 - fangstgropene #7 og #8 (ID19488).
- H570.3 - jernvinneanlegget #9(ID49547).

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8

Formålet med spesialområder er å sikre kulturminnene og et større område/miljø rundt dem.

Alle tiltak innenfor hensynssonene skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

- 7.4 Ras- og skredfare H310

Sone med ras- og skredfare. Tiltak innenfor området må vurderes spesielt med hensyn til ras- og skredfare. Det må utredes om det er forsvarlig med byggetiltak i området, samt behov for sikringstiltak dersom det skal tillates tiltak. Dette må dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak. Videre skal tomtene sikres mot Mosåa med sikkerhetsgjerde.

8 Bestemmelsesområder

Områder for kulturminner er merket #1-12, i plankartet.



Kulturminnene i bestemmelsesområde #1-2 og # 7-9 er automatisk fredete kulturminner som er regulert til bevaring i planen. Formålet med bevaringen er å sikre kulturminnene et godt og varig vern, jf. hensynssonene H730_1-5 og H570_1-3 i plankartet og planbestemmelsenes pkt. 7.2 og 7.3.

Kulturminnene i bestemmelsesområde # 3-6 og #10-12 er ferdig undersøkt, utgravd og fristilt jf. ferdigrapport fra Riksantikvaren og Oppland fylkeskommune.

9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Skiløyper

Opparbeidelse av skiløypetraseene BST 1,2,3,5 og 6 i planområdet skal være istandsatt og godkjent av Øyer kommune før det gis dele- og byggetillatelser for fritidsbeboelse på BFF 17 og 18.

9.2 Brannvann

Før det kan gis byggetillatelser på tomter innen BFF17 og 18 skal det være montert brannvannsuttak/hydrant på strategiske steder innenfor hele planområdet. Brannvesenet skal godkjenne plassering og antall.

9.3 Fortetting

Dersom det innenfor planområdet foretas fortetting av hyttetomter i fremtiden skal ikke særpreget svekkes nevneverdig. Videre skal adkomstveg inn til fortettingsområdet vurderes med tanke på fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Dersom adkomstvegen ikke har tilstrekkelig fremkommelighet, kan fortettingen ikke skje uten at vegen utbedres.



TEAMBYGG OPPDAL AS
Nordre Industrivegen 64
7340 OPPDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00355-25	Bjarne Sivertsen	03.06.2024

Ferdigattest gbnr 28/59 - Bekkjedalen 68 - fritidsbolig, anneks og bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	28 / 59 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TEAMBYGG OPPDAL AS
Tiltakshaver:	Preben Øiamo

Vedtak

Saken er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil.
Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10.
Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. plan og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknad om ferdigattest 23.05.2024
Tillatelse til tiltak er gitt den 20.10.2023

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Postadresse:
Øyer kommune
Kongsvegen 325
2636 ØYER

Besøksadresse
Kongsvegen 325, 2636 ØYER
E-postadresse
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon
61 26 81 00
Internettadresse
www.oyer.kommune.no

Bankkonto
2002 07 00050
Foretaksregisteret
961 381 185

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Bjarne Sivertsen
Byggesaksbehandler

Anja L. Nygård
Avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Preben Øiamo



Kjerne stor

Perspektiv

Dato
29.06.2023

Revisjon
Søknadstegninger

Bruksareal
1. etg.

2. etg.

Sum

Overbygd

173,1 m² (BYA)

121,3 m²

15,0 m²

A.06

Kunde
Øiamo

Gårds- og bruksnummer
Øyer Kommune, 28 / 59

Tegnet av
RS

Annels
20,0 m²

Uthus/Bod
8,6 m²

Totalt
149,9 m²

Overbygd
15,0 m²





Kjerne stor

Fasader 1:100 173,1 m ² (BYA)	Dato 29.06.2023	Tiltak Oppføring fritidsbolig	Revisjon Søknadstegninger	Bruksareal		
				1. etg.	2. etg.	Sum
				101,8 m ²	19,5 m ²	121,3 m ²
A.04	Kunde Øiamo	Gårds- og bruksnummer Øyer Kommune, 28 / 59	Tegnet av RS	Uthus/Bod		
				20,0 m ²	8,6 m ²	Totalt 149,9 m ²
				Overbygd 15,0 m ²		





Kjerne stor

Fasader 1:100 173,1 m ² (BYA)	Dato 29.06.2023	Tiltak Oppføring fritidsbolig	Revisjon Søknadstegninger	Bruksareal		
				1. etg.	2. etg.	Sum
				101,8 m ²	19,5 m ²	121,3 m ²
A.04	Kunde Øiamo	Gårds- og bruksnummer Øyer Kommune, 28 / 59	Tegnet av RS	Uthus/Bod		
				Anneks	8,6 m ²	Totalt
				20,0 m ²	149,9 m ²	Overbygd 15,0 m ²





Kjerne stor

Fasader

1:100

173,1 m² (BYA)

A.04

Dato

29.06.2023

Kunde

Øiamo

Tiltak

Oppføring fritidsbolig

Gårds- og bruksnummer

Øyer Kommune, 28 / 59

Revisjon

Søknadstegninger

Tegnet av

RS

Bruksareal

1. etg.

101,8 m²

Anneks

20,0 m²

2. etg.

19,5 m²

Uthus/Bod

8,6 m²

Sum

121,3 m²

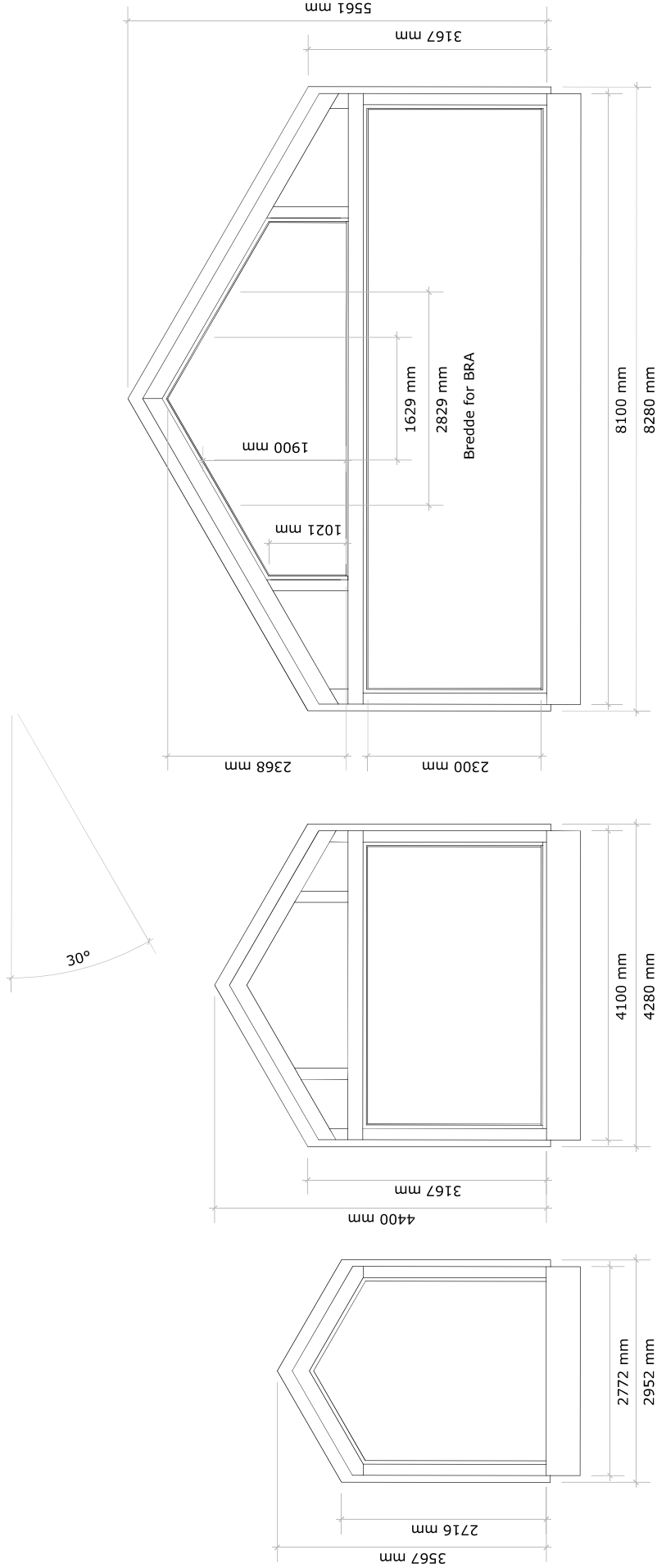
Totalt

149,9 m²

Overbygd

15,0 m²





Kjerne stor

Snitt 1:75 173,1 m ² (BYA)	Dato 29.06.2023	Tiltak Oppføring fritidsbolig	Revisjon Søknadstegninger	Bruksareal		
				1. etg. 101,8 m ²	2. etg. 19,5 m ²	Sum 121,3 m ²
A.05	Kunde Øiamo	Gårds- og bruksnummer Øyer Kommune, 28 / 59	Tegnet av RS	Totalt		
				Anneks 20,0 m ²	Uthus/Bod 8,6 m ²	Overbygd 15,0 m ²
				149,9 m ²		





Kjerne stor

Perspektiv

173,1 m² (BYA)

A.07

Dato
29.06.2023

Kunde
Øiamo

Tiltak
Oppføring fritidsbolig

Gårds- og bruksnummer
Øyer Kommune, 28 / 59

Revisjon
Søknadstegninger

Tegnet av
RS

Bruksareal
1. etg.
101,8 m²

2. etg.
19,5 m²

Sum
121,3 m²

Uthus/Bod
8,6 m²

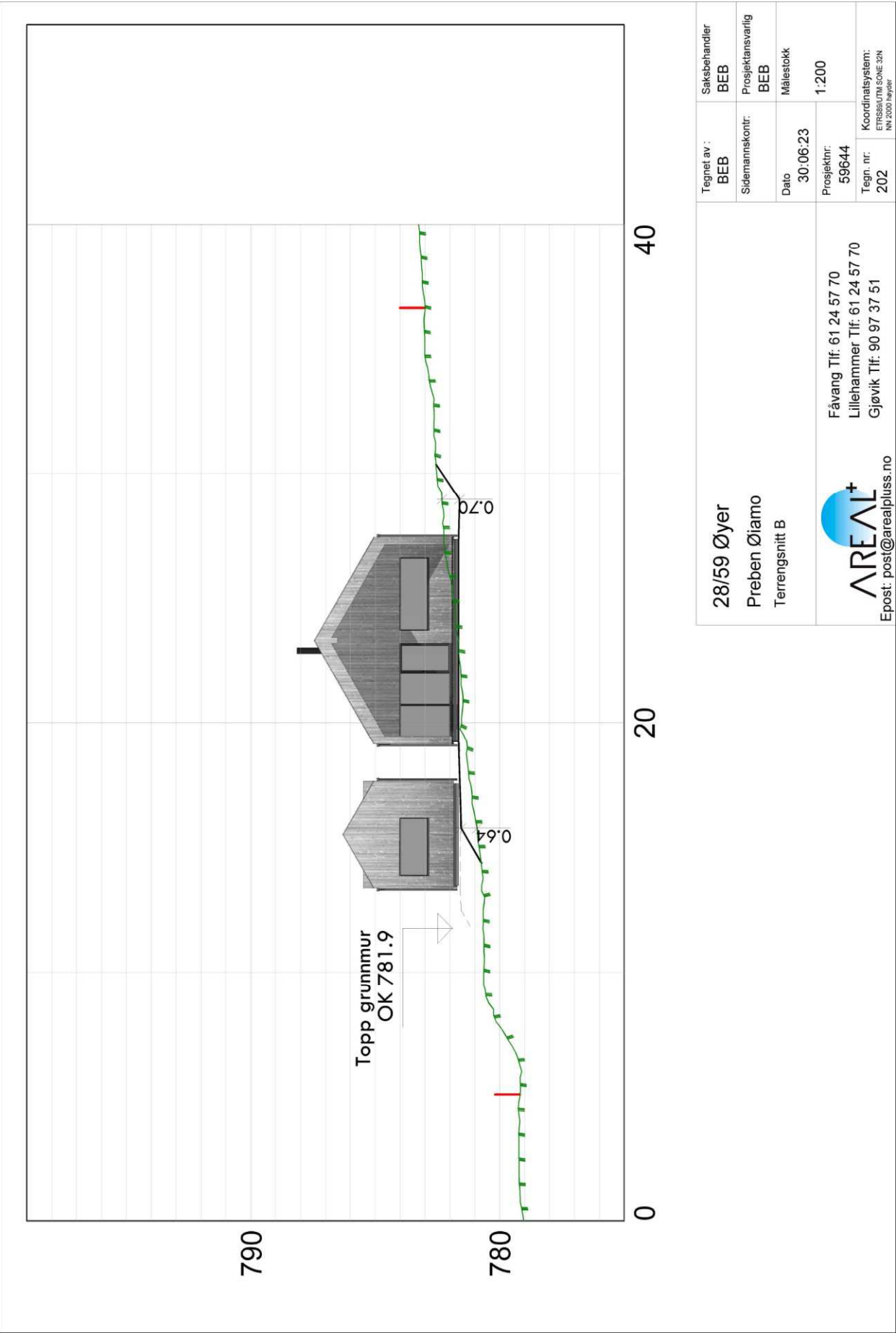
Totalt
149,9 m²

Overbygd
15,0 m²

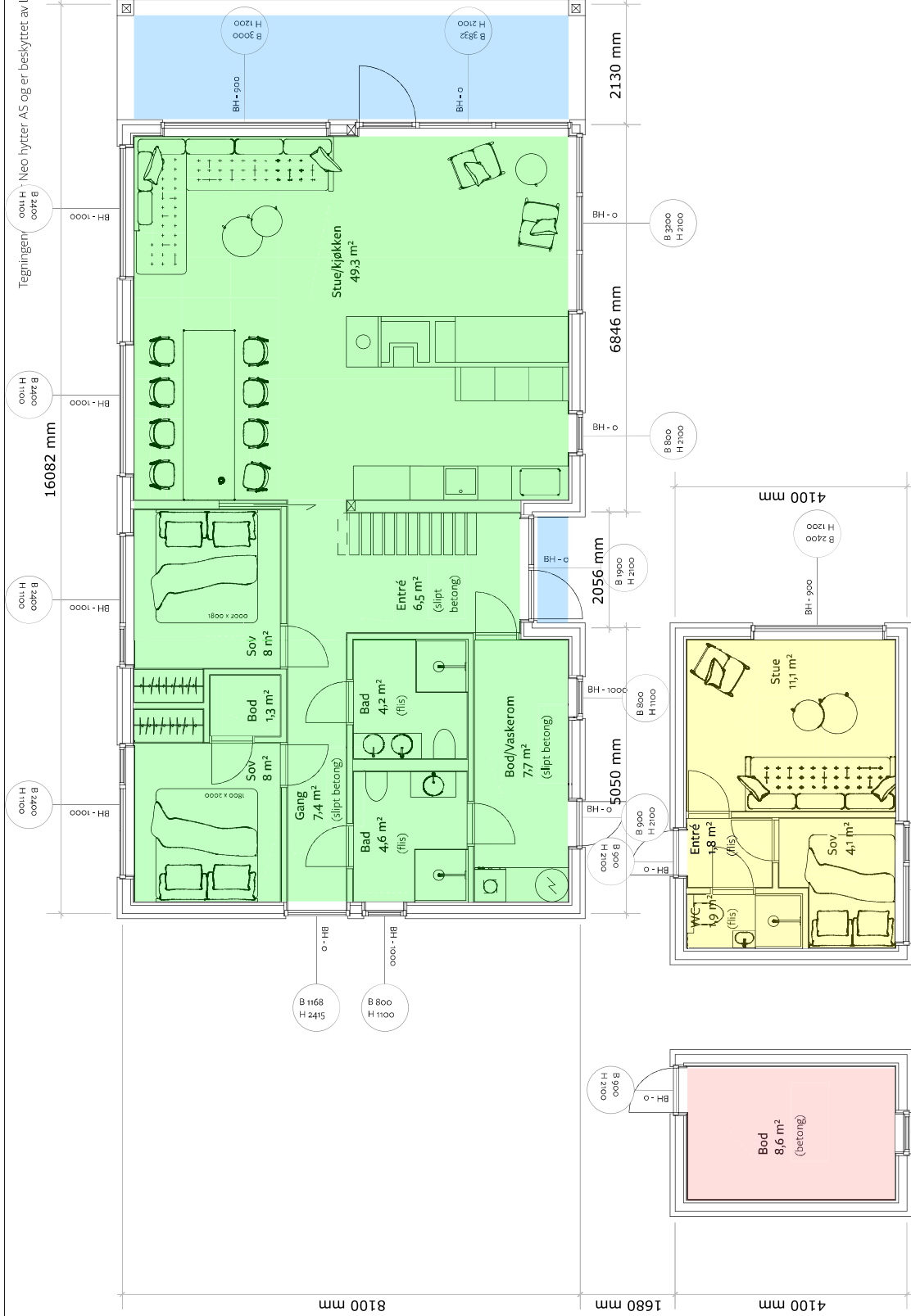




28/59 Øyer Preben Øiamo Terrengsnitt C	Tegnet av : BEB		Saksbehandler BEB
	Sidemannskontnr: BEB		Prosjektansvarlig BEB
Fåvang Tlf: 61 24 57 70 Lillehammer Tlf: 61 24 57 70 Gjøvik Tlf: 90 97 37 51	Dato 30.06.23		Målestokk 1:200
	Prosjektnr: 59644		
AREAL+ Epost: post@arealpluss.no	Tegn. nr: 203		Koordinatsystem: ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder



28/59 Øyer Preben Øiamo Terrengsnitt B	Tegnet av : BEB		Saksbehandler BEB
	Sidemannskontnr: BEB		Prosjektansvarlig BEB
Fåvang Tlf: 61 24 57 70 Lillehammer Tlf: 61 24 57 70 Gjøvik Tlf: 90 97 37 51	Dato 30.06.23		Målestokk 1:200
	Prosjektnr: 59644		Koordinatsystem: ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder
AREAL+ Epost: post@arealpluss.no		Tegn. nr: 202	



Kjerne stor

Plantegning 1.etg

1:100

173,1 m² (BYA)

Tiltak: Oppføring fritidsbolig

Revisjon

Søknadstegninger

A.01

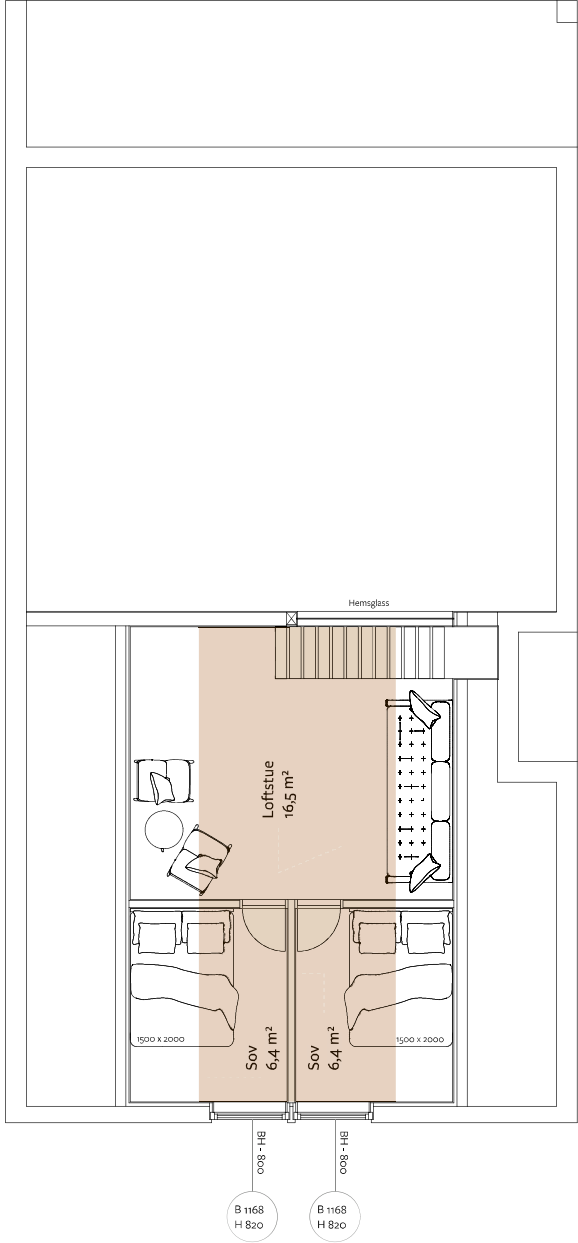
Kunde: Øiamo

Gårds- og bruksnummer: Øyer Kommune, 28 / 59

Tegnet av: RS

Bruksareal		Sum	
1. etg.	101,8 m²	2. etg.	19,5 m²
Anneks	20,0 m²	Uthus/Bod	8,6 m²
Totalt		149,9 m²	
Overbygd		15,0 m²	

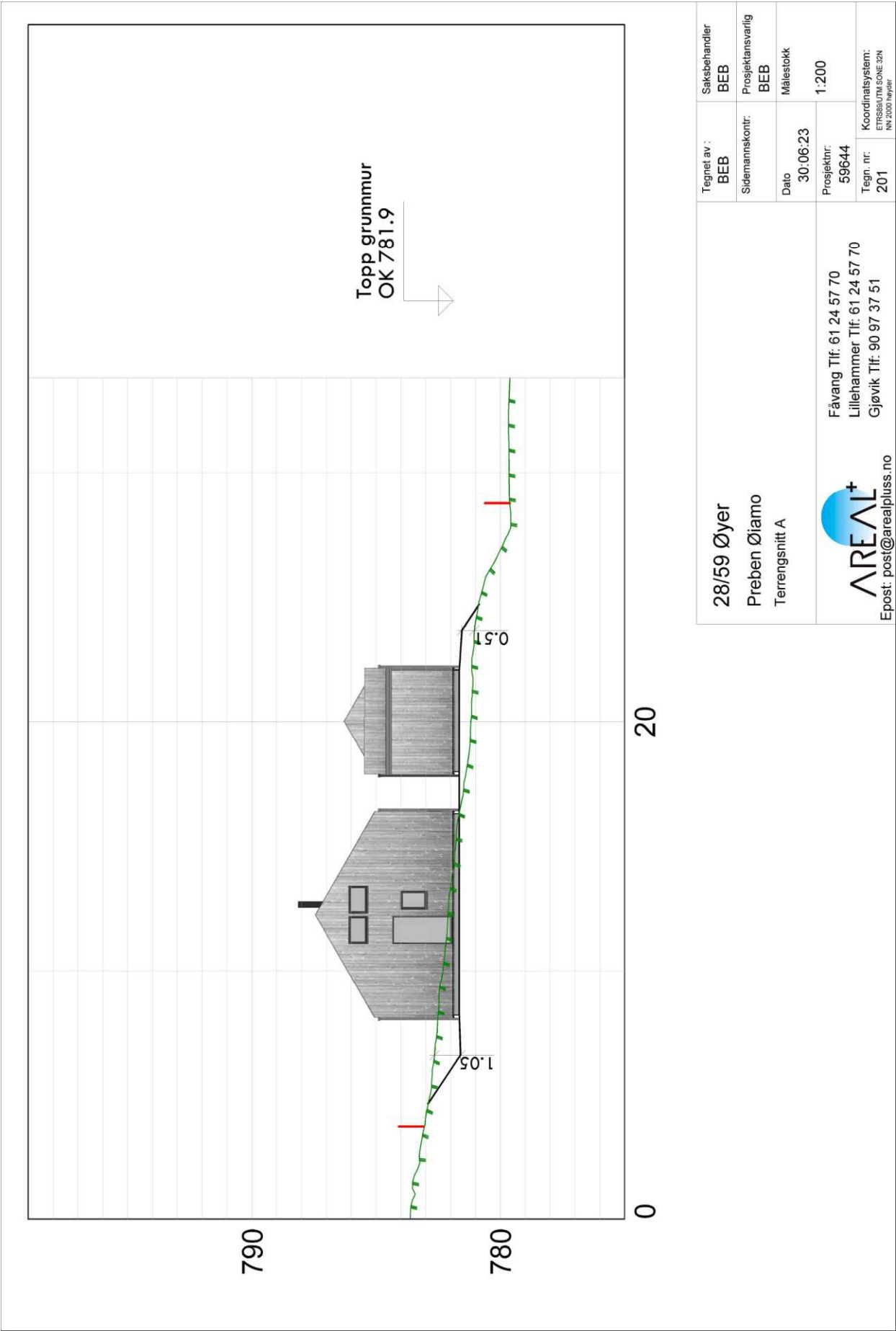




Kjerne stor

Plantegning 2. etg	Dato	Tiltak	Revisjon	Bruksareal	Sum	
1:100	29.06.2023	Oppføring fritidsbolig	Søknadstegninger	1. etg 101,8 m²	2. etg 19,5 m²	Sum 121,3 m²
173,1 m² (BYA)				Anneks 20,0 m²	Uthus/Bod 8,6 m²	Totalt 149,9 m²
A.02	Kunde Øiamo	Gårds- og bruksnummer Øyer Kommune, 28 / 59	Tegnet av RS			Overbygd 15,0 m²



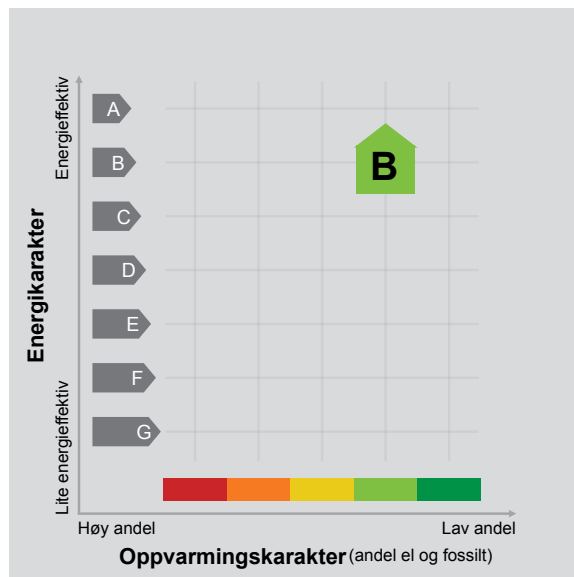


28/59 Øyer Preben Øiamo Terrengsnitt A	Tegnet av : BEB		Saksbehandler BEB
	Sidemannskontnr: BEB		Prosjektansvarlig BEB
Fåvang Tlf: 61 24 57 70 Lillehammer Tlf: 61 24 57 70 Gjøvik Tlf: 90 97 37 51	Dato 30.06.23		Målestokk 1:200
	Prosjektnr: 59644		Koordinatsystem: ETRS89/UTM SONE 32N NN 2000 høyder
Epost: post@arealpluss.no		Tegn. nr: 201	

ENERGIATTEST



Adresse	Bekkjedalen 68
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	301263399
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160116
Dato	26.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

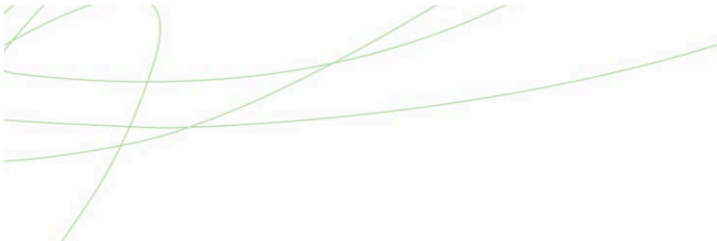
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Vask med fulle maskiner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

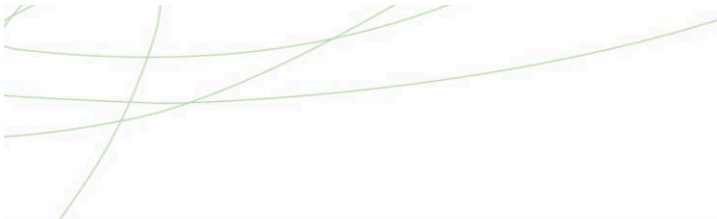
- Luft kort og effektivt

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	149
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

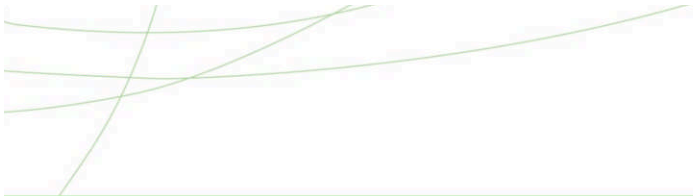
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Bekkjedalen 68, 2636 Øyer
Gnr. 28, Bnr. 59, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

38260019

Meglerforetak:

PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler:

Christian Stenerud

Telefon / Mobil:

23 12 71 90 / 911 11 969

E-post:

cs@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-