PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

ØYBEKKLIA 324

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra Nord-Fron kommune

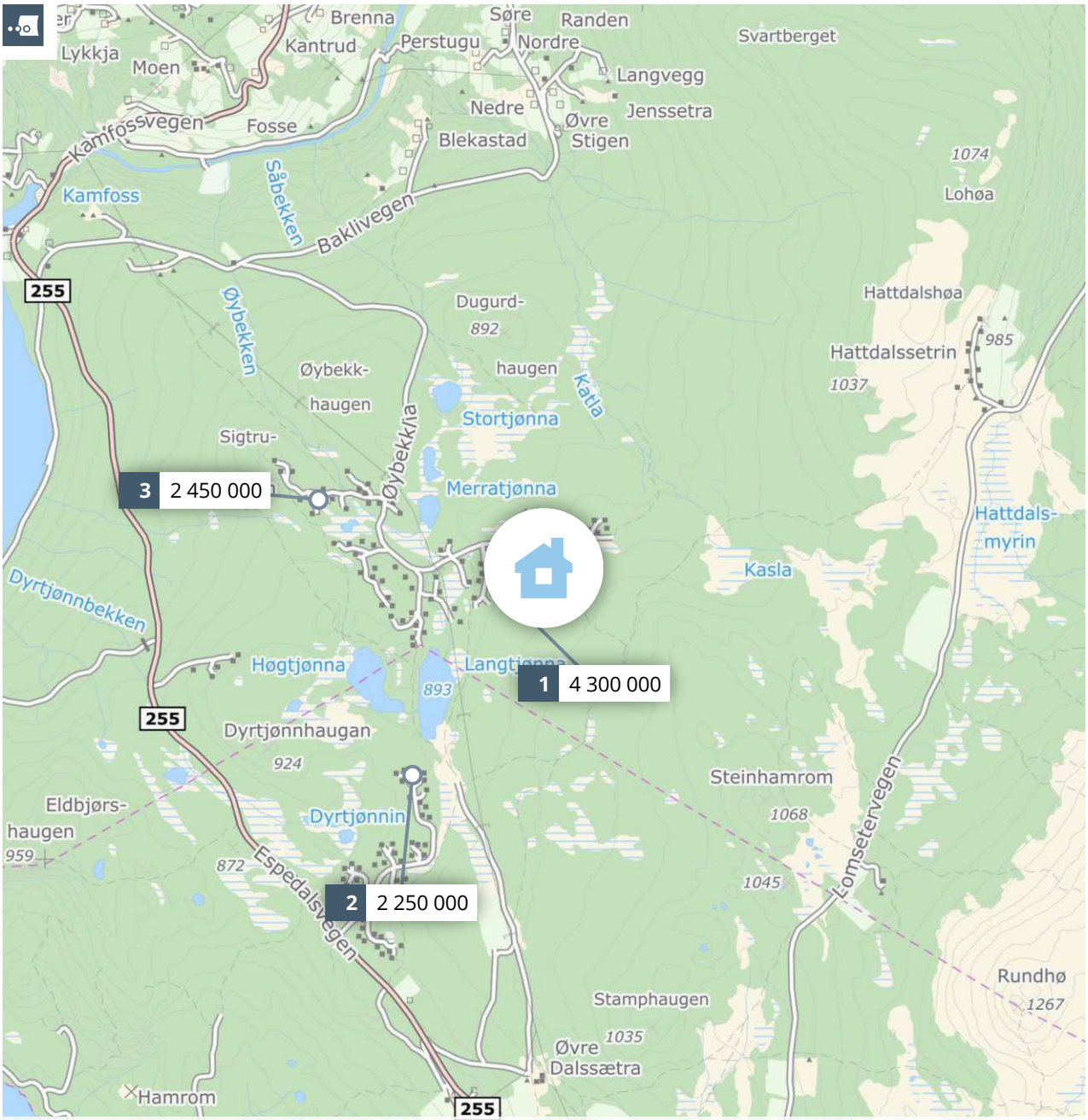
Midlertidig brukstillatelse

Godkjente byggetegninger

Tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØYBEKKLIA 324

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 19.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øybekklia 324, 2643 SKÅBU

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 208 BNR 27 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3436 NORD-FRON GRUNNKRETS SKÅBU ØVRE

Verdivurdert til

1 890 000

-	1 890 000	38 571
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bekkefaret 9 126 m² 2016 1 775 m² 3 sov	06.10.2025	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**34 127**
2 Dyrtjønnfeltet 109 54 m² 1997 0 m² 2 sov	23.08.2021	2 150 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**41 667**
3 Sigtruhaugvegen 35 78 m² 2001 1 533 m² 2 sov	24.06.2026	2 400 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**31 410**

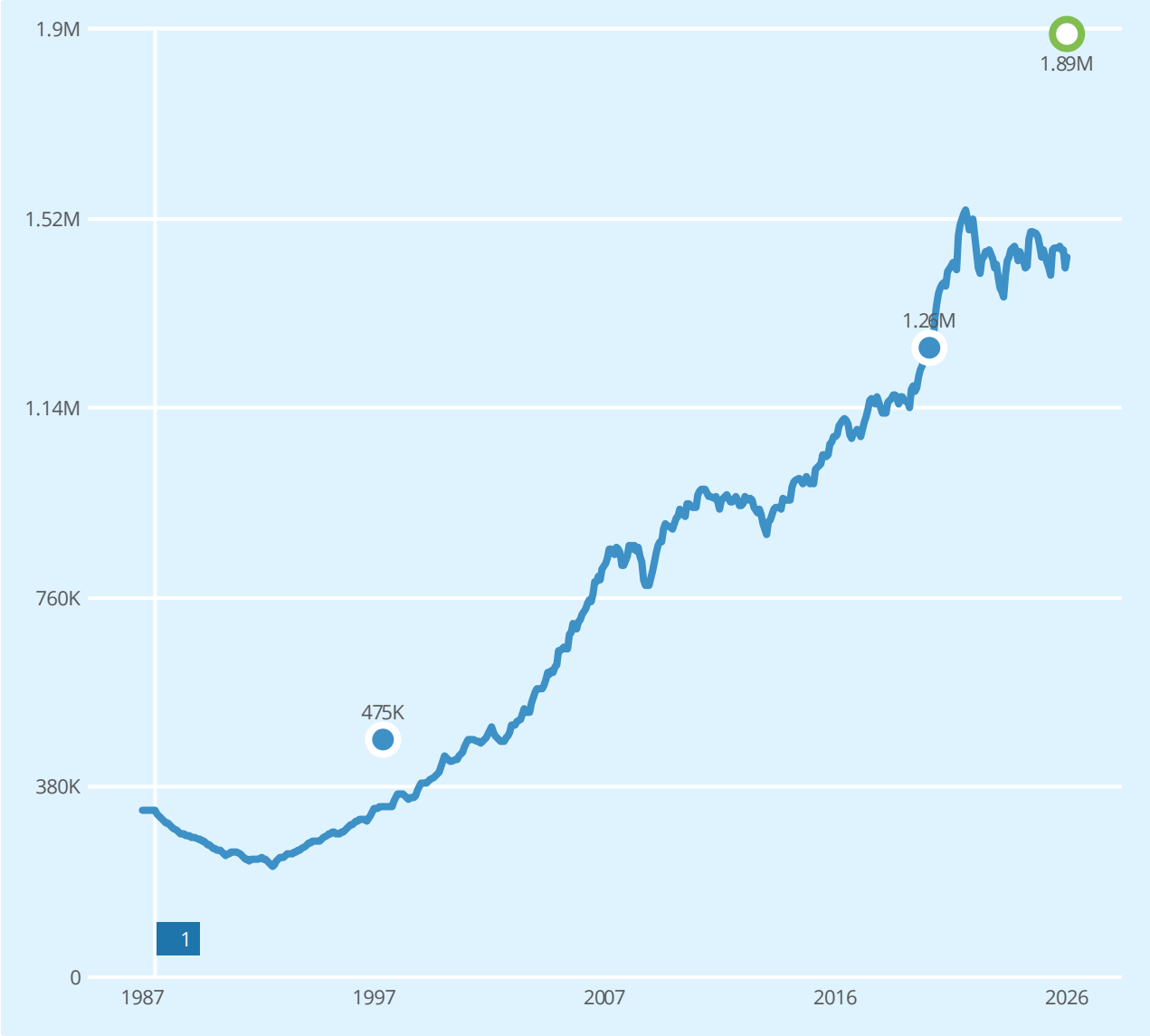
Hytta har en lun og tradisjonell hytteatmosfære med lys stue og spiseplass, kjøkken, to soverom og bad. Store vindusflater gir godt med dagslys og fin kontakt med omgivelsene. Ute venter en romslig terrasse, delvis under tak, med svært gode solforhold og mulighet for å nyte flotte solnedganger over fjellandskapet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

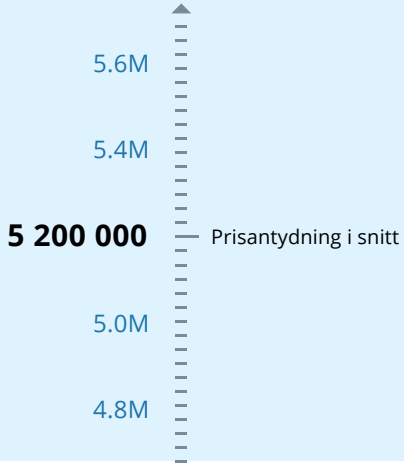
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2020	06.10.2020	16.10.2020	1 300 000	1 260 000	0	1 260 000	2
01.10.1997		01.10.1997	-	475 000	-	475 000	
17.06.1988		17.06.1988	-	45 000	-	45 000	3

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

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Fritidsboliger til salgs i NORD-FRON kommune nå

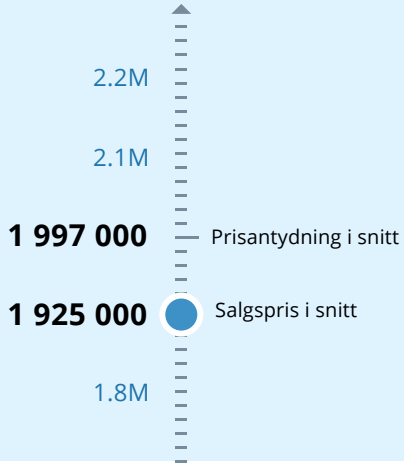
6
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
129
dager

Fritidsboliger solgt i NORD-FRON kommune siste 6 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
175
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Øybekklia 324, 2643 SKÅBU

NORD-FRON kommune

gnr. 208, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20707-2578 **Eiendomsverdi ref nr:** BH1600

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristian Langstrand

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.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak
InnlandsTakst AS - Org.nr 932 864 339

Kristian Langstrand

kristian@konturtakst.no
991 56 729

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40
2624 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40
2624 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Fritidsbolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Eiendom i landlige omgivelser i område med spredt hyttebebyggelse.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taket er tekket med asfaltshingel. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i tre konstruksjon/lafteplank. Saltak i trekonstruksjon. Skråhimling. Luftespalte i raft. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Terrassedør i tre. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Grunnmur i lettklinkerblokker. Krypekjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Laminat. Belegg.
Veggflater er i hovedsak bestående av: Tømmer/lafteplank.
Himlinger er i hovedsak bestående av: Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Stålpipe. Antall ildsteder i bygningen: 1

Grunnmur i lettlinkerblokker med krypekjeller. Enkelte lufteventiler.

Profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtromsplater på vegg i dusjsone. Tømmer på øvrige vegger. Panel i himling.
Gulvbelegg.
Gulvet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter. Sluk i plast.
Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Gulvmontert toalett.
Panelovn.
Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør.
Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet (lafteplank).

KJØKKEN Gå til side

Innredning i heltre. Profilerte fronter. Laminert benkeplate.
Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Plass til integrert:
Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Vaskemaskin.
Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Frittstående røykvarslere.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.
I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

Se også boligens energiattest.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann
ført ut på terreng.

Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Krypekjeller.

Eiet naturtomt på 1077,20 m².

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

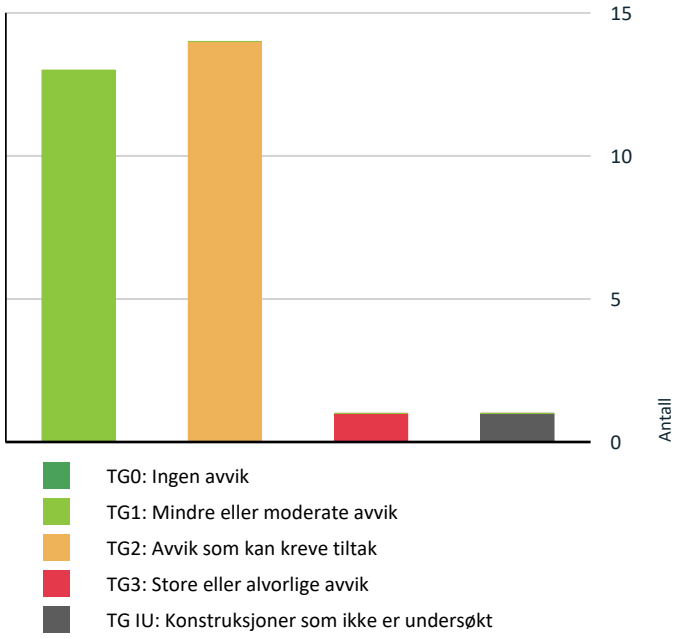
Fritidsbolig

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

Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

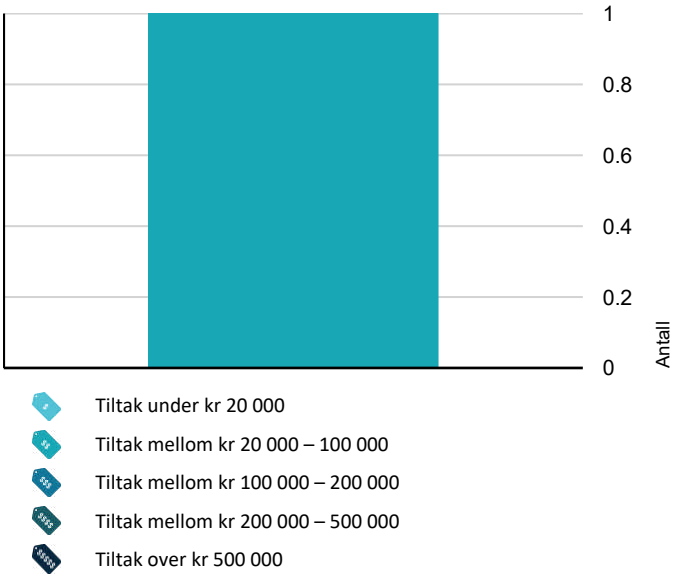
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det kan i enkelte tilfeller føre til mangelfulle opplysninger som normalt kommer frem dersom eier er tilstede under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40
2624 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

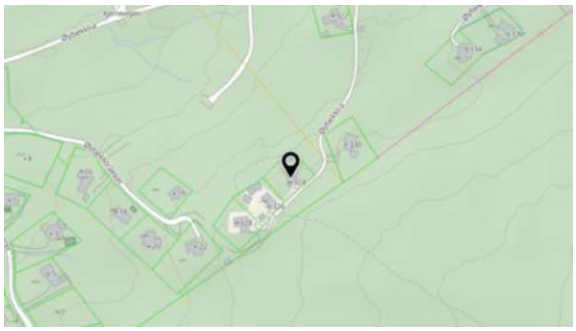
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og bruksopplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger.

Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel.

Vurdering av avvik:
• Enkelte løse shingeltunger.

Konsekvens/tiltak
• Løse shingeltunger bør festes eller skiftes ut for å hindre at vann trenger inn under tekkingen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på taket.

Tilstandsrapport



Enkelte løse shingeltunger.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

• Takfotbeslag (beslag mellom takrenne og taktekking) mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres takfotbeslag for å hindre at vann trenger inn under taktekkingen, noe som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.



Takfotbeslag mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Luftespalter i raft. Undertaksbord.

Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Konstruksjonens bæreevne er ikke vurdert, og tilstandsgrad er i hovedsak basert på alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i tre konstruksjon/lafteplank.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det ble registrert blemmer i malingen på flere steder av ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at blemmer i malingen utbedres og at ytterveggene overflatebehandles på nytt.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktinntrengning og nedbryting av treverket, noe som kan føre til råteskader over tid.



Blemmer i maling.



Blemmer i maling.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 1987

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre av nyere dato. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass i terrassedør er i hovedsak: 1987.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering på terrassedør.

• Terrassedør er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller forhindre innvendig kondensering på terrassedøren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen i rommet eller vurdere utskifting av dør eller glass.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i treverket, som over tid kan føre til råte og behov for utskifting av dør eller deler av konstruksjonen.

• Terrassedøren bør vurderes for utskiftning, da den har kort forventet gjenværende brukstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for funksjonssvikt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting mot sør og vest. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg over deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.



Rekkverk mangler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Laminat. Belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater er i hovedsak bestående av: Tømmer.
Himlinger er i hovedsak bestående av: Panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Skjevheter i etasjeskiller, dette ansees som normalt tatt byggeåret i betraktning.

• Det gjøres oppmerksom på at eldre etasjeskillere erfaringsmessig kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Skjevheter i etasjeskiller bør vurderes nærmere dersom det oppstår ytterligere bevegelser eller problemer med bruk av rommene. Konsekvensen av skjevheter kan være redusert komfort, problemer med dører og vinduer, samt mulig økt slitasje på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



Skjevhet på 22mm registrert i stue.

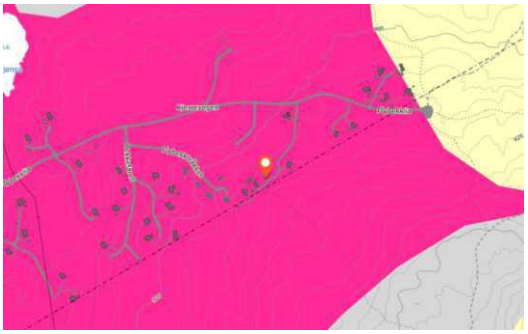
Radon

Beskrivelse

(Hentet fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet)
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft. Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Bygningen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad i kartet.

Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stålpipe. Antall ildsteder i bygningen: 1

Tilstandsrapport



Noe rennemerker registrert.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Grunnmur i lettlinkerblokker med krypekjeller. Enkelte lufteventiler.

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Tilkomst til krypekjeller er tildekket med materialer.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det utføres en visuell kontroll for tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter i tilgjengelige områder. Vurderingen er basert på en stikkprøvekontroll, og skjulte konstruksjoner eller områder som ikke er tilgjengelige inngår ikke i kontrollen.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Følgende dokumentasjon kreves for TG 0 eller 1 på dette punktet ifølge NS3600:

For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll:

1) Ferdigattest.

For våtrom forøvrig:

2) Dokumentasjon i henhold til bransjenorm som for eksempel Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende.

3) Dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt som for eksempel BVN 53.010 [32] eller tilsvarende i form av en rapport og foto med identifikasjon (hvor i boligen, seksjonsnummer, leilighetsnummer) av følgende skjulte detaljer for tettesjiktet:
- utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk;
- ved dørterskel;
- overgang gulv/vegg/hjørner.

4) Informasjon om anvendt vanntett sjikt og skriftlig bekreftelse fra utførende med foto med identifikasjon (hvor i boligen, seksjonsnummer, leilighetsnummer) av følgende skjulte detaljer for tettesjiktet:
- utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk;
- ved dørterskel;
- overgang gulv/vegg/hjørner.

I tillegg skal det fremlegges monteringsanvisninger og godkjenningsdokument (ETA* eller TG*).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg i dusjsone. Tømmer på øvrige vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



Dør plassert i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg.

Vurdering av avvik:

• En oppkant med et vanntett sjikt på minst 25 mm skal omringe gulvet på alle sider, bortsett fra ved døråpningen der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkanten ved døråpningen er imidlertid mindre enn 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Oppkanten ved døråpningen bør forhøyes til minimum 15 mm over ferdig gulv for å ivareta lekkasjesikringen på våtrommet.

Konsekvensen av manglende høyde er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved en ukontrollert vannhendelse, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



Målt fall til sluk: 30mm.



Fuktopptrekk i omramning rundt dør.



Ingen synlig oppbrett av membran ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kontroll av sluk.



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer.



Manglende membran/tettesjikt rundt servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil. Dusjdører. Gulvmontert toalett. Panelovn.



Dusjvegger er ikke montert i vater og blir ikke stående inne når disse slås inn.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt, da dette ikke er mulig grunnet tilliggende konstruksjoner til våtrommet (lafteplank).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning i heltre. Profilerte fronter. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Plass til integrert: Oppvaskmaskin. Plass til frittstående: Komfyr. Vaskemaskin. Lekkasjealarm/lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:

• Skjevheter i overskap på innredning registrert.

Konsekvens/tiltak

• Skjevheter i overskap bør rettes opp for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skjevbelastning eller skade på innredningen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid og brukervennlighet på kjøkkeninnredningen.



15 mm skjevhet i overskap.



Med enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Metall.

Tilstandsrapport

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.



Stoppekran plassert på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

• Det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget, da takstingeniør ikke er fagkyndig innen elektrofag. Vurdering av elektriske installasjoner skal utføres av registrert elektroinstallatør i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og tilsynsmyndighetens krav (DSB).



Sikringsskap plassert i gang.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Frittstående røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Krypekjeller.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet naturtomt på 1077,20 m².

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

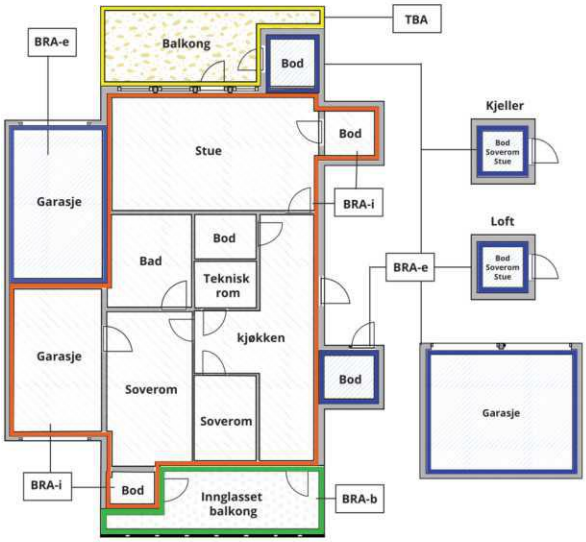
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49			49	45
SUM	**49**				**45**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken		

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,67 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Selgers opplysning: Fremlagte tegninger er de sist oppdaterte byggegodkjente tegningene.

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40
2624 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Kristian Langstrand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3436 NORD-FRON	208	27		0	1077.2 m²	Statens kartverk.	Eiet

Adresse
Øybekklia 324

Hjemmelshaver
Brennmoen, Ole Arthur (død). Andel 1/1

Kommentar
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra Statens Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	28.01.1988		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	22.12.1988		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KonturTakst AS
Vormstuguvegen 40
2624 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260193
Addresse	Øybekklia 324		
Postnr.	2643	Sted	SKÅBU
Selgers navn	Ole Arthur Brennmoen		
Selgers navn	Erik Brennmoen		
Selgers navn	Hanne Elisabet Strandbakke		
Selgers navn			
Selgers navn	Øyvind Brennmoen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Ole Arthur Brennmoen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Erik Brennmoen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg Forsikring

Polise/avtalenr.:

8173999

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Snart 6 år

Når kjøpte du eiendommen?

16.10.2020

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 11.06.2026

Signert av *Erik Brennmoen*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Øybekklia 324, 2643 SKÅBU**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327023**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7560567**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **273,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **333,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 352 kWh**



Øybekklia 324, 2643 SKÅBU

Detaljering

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

Øybekklia 324, 2643 SKÅBU

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 20.08.2026

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øybekklia 324, 2643 SKÅBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Feieavg./Tilsyn Hytte	451,88 kr
Eiendomsskatt - Fritidsbolig	2 444,04 kr
Septik tett tank <=4m3 etter 010725	2 179,04 kr
Renovasjon fritid med VA	1 944,69 kr
Septik tett tank hytte <= 4 m3	1 617,20 kr
Sum	**8 636,85 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feieavg./Tilsyn Hytte	0%	1	495.00	1/1	0 %	495,00 kr	330,00 kr
Renovasjon fritid med VA	25%	1	2051.25	1/1	0 %	2 051,25 kr	1 367,52 kr
Septik tett tank <=4m3 etter 010725	15%	1	4724.20	1/1	0 %	4 724,20 kr	3 149,44 kr
Eiendomsskatt - Fritidsbolig	0%	698382	3.50	1/1	0 %	2 444,00 kr	1 629,36 kr
					Sum	**9 714,45 kr**	**6 476,32 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.08.2026

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øybekklia 324, 2643 SKÅBU								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	1 426 260,00 kr
Skatt	2 444,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	3.5 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.08.2026

Nord-Fron kommune

Adresse: Nedregata 50, 2640 Vinstra

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3436	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Øybekklia 324, 2643 SKÅBU								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom

Eiendomstype: Grunneiendom

Tinglyst: Ja

Utskilt fra: 208/1

Etablert: 19.02.1988

Beregnet areal: 1 077,2 m^2

Antall teiger: 1

Historisk areal: 1 078 m^2

Historisk areal kilde: Målebrev

Forretninger

Forretningstype:	Beskrivelse:	Areal:	Avgiver:	Mottaker:	Forretningsdato:	
Omnummerering	Omnummerering	0 m^2		208/27	01.01.2020	Tinglyst

Registreringsdato	Saksreferanse	Annen referanse	Tinglysingsstatus	Signatur	Landmåler	Landmålernummer
01.01.2020			Tinglyst	smatmynd		

Involverte	Rolle
208/27	Mottaker

Forretningstype:	Beskrivelse:	Areal:	Avgiver:	Mottaker:	Forretningsdato:
Kart- og delingsforretning	Fradeling av grunneiendom	1 078 m^2	208/1	208/27	19.02.1988

Registreringsdato	Saksreferanse	Annen referanse	Tinglysingsstatus	Signatur	Landmåler	Landmålernummer

Involverte	Rolle
208/1	Avgiver
208/27	Mottaker

Omnummereringer

Fra matrikkelnummer	Til matrikkelnummer	Forretningsdato
0516-208/27	208/27	01.01.2020

Bygninger (1)

Alle bygninger

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Nummer: 7560567

Dato: 29.02.1988

Status: Tatt i bruk

BRA TOT: 59 m^2

Etasjer: 1

Antall boenheter: 0

Adresse: Øybekklia 324

Næring: Annet som ikke er næring



ØYBEKKLIA HYTTEOMRÅDE, FELT B 3

Planid 51620150004

REGULERINGSFØRESEGNER

(Vedteke av kommunestyret i Nord-Fron sak 75/15, 22.06.2015.
Endra den 23.11.2015, sak 129/15)

1. INNLEIING

1.1 Plangrunnlag

Denne reguleringsplanen har grunnlag i område Øybekklia i *kommuneplan for Nord-Fron* og *reguleringsplan for Øybekklia* av 13.10.1994 med revisjon 24.04.2008

1.2 Avgrensing og virkeområde for planen og føresegnene

Planområdet er avgrensa slik det går fram av reguleringsplankartet.

1.3 Reguleringsformål, PBL § 12-5

Området er regulert til desse formåla :

Bygnad og anlegg (PBL § 12-5, nr.1):

- 1121: Fritidsbygnad-frittliggande
- 1200: Område for masselagring
- 1420: Skiløypetrasé
- 1541: Vassforsyningsanlegg
- 1542: Avløpsanlegg

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

- 2011: Kjøreveg
- 2018: Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2080: Parkering
- 2110: Energinett (trafo)

LNFR Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr.5):

- 5110: Landbruksformål
- 5130: Friluftsformål
- 5600: Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandsone (PBL § 12-5, nr.6):

- 6710: Friluftsområde i sjø og vassdrag

1.4 Omsynssoner, PBL § 12-6

Det er i plankartet tegnet inn følgende hensynssoner (PBL 12-6):

- *Bandlegging etter lov om kulturminner*
- *Faresone: Høgspenningsanlegg (inkl. høgspentkablar)*

1.5 Område med avgjerd, PBL § 12-7

Det er på plankartet vist følgjande område med avgjerd (PBL 12-7):

- *# 1 Område med dispensasjon etter kulturminnelovas § 8 etter at det er gjort gransking av kulturminne.*

2. BYGNAD OG ANLEGG, PBL 12-5, NR. 1

2.1 BYGGJEOMRÅDE FRITIDSBUSTADAR

Dei områda der det kan byggjast fritidsbustader, er regulert som byggjeområde for fritidsbustadar - frittliggande. I planområdet er det til saman 91 tomter for fritidsbustader.

2.1.1 Utnytting pr. tomt kan vera inntil 20% BYA. Bruksarealet pr. tomt skal ikkje vera over 330 m_2 (300 m^2 til bygg og 30 m^2 til ikkje overbygd parkeringsareal). Dersom det blir bygd to eller tre bygningar skal desse plasserast i tunform med maks. 8 m mellom bygningane.

2.1.2 Bygningane skal mest mogleg underordne seg naturpreget i området, og terrenget rundt bygningane skal i størst mogleg grad behalde karakteren av utmark. Hovudmøneretninga skal følgje terrengkotene.

2.1.3 Bygging av fritidshus, uthus og anneks skal tilpassast ein tradisjonell byggestil m.o.t. takform (saltak), takvinkel (min. 22, maks 32 grader), materialbruk og farge. Bygningane skal målast/beisast i jordfarger eller mørke og matte fargar som er tilpassa omgivnaden. Taktekkings-materialar skal ikkje reflektere sollyset, men vera av t.d. torv, tre eller skifer. Hems eller oppstugu tillatast innafor ramma av tillate gesimshøgd og mønehøgd. Det kan byggjast med ei gesimshøgde på maks 6,0 m. Total mønehøgde kan vera inntil 8,0 m. Høgdene er rekna frå gjennomsnittsnivået på det planerte terrenget omkring bygningen.
Innafor det tillatne bruksarealet kan det bli gitt løyve til å føre opp garasje eller carport på kvar enkelt tomt. Slik bygning kan plasserast inntil privat veg, men likevel ikkje nærare vegkanten enn 6 m.
Av omsyn til beitedyr skal høgda frå bakkenivået og opp på hustaket vera minst 1,2 m. Opningar under garasjedører, grinder eller liknande skal ikkje vera over 10 cm. Opningar i grunnmur og opningar under hytter og verandaer som står på pilarar, må sikrast med stengsel. Opningane skal ikkje vera over 10 cm.

2.1.4 Større hytteanlegg og samanslåing av tomter.
Dersom det er ønskje om større hytteanlegg enn oppgitt over, må to samanføyast i samband med tomtekjøpet eller i samband med at byggesøknaden blir behandla. Det kan da godkjennast bygd hytter med eit samla bruksareal på to samanslåtte tomter på inntil 450 m² BRA.

Dersom ei tomt blir delt mellom fleire naboar, skal den delte tomta samanføyast med hovudtomta. Det tillate byggbare arealet skal fordelast med same brøk som andel av delt tomt.

2.1.5 Terrassar
Veranda/terrasse skal maksimalt vera 0,5 m over bakkenivå.

2.1.6 Situasjonsplan og terrengsnitt
Situasjonsplan med fotomontasje av omsøkte bygg skal sendast saman med byggjesøknaden, og skal vise omsøkte og evt. framtidige byggetrinn. Saman med byggjesøknad skal det sendast inn terrengsnitt som viser bygningen sin plassering i forhold til terrenget.

2.1.7 Tilknyting til vatn- og avlaup
Alle hyttene skal vere knytt til godkjend anlegg for vatn og avlaup, jf. Rammeplan for vatn og avlaup i Øybekklia, felt B3. Dersom det kjem offentleg vatn og/eller avlaupsleidning i planområdet, skal alle med tidlegare godkjend anlegg som ikkje lenger fungerar tilfredsstillande, eller som ønskjer nytt anlegg for avtn og avlaup, koplast til offentleg leidningsnett.

2.2 VANN, AVLAUP, ENERGIANLEGG OG MASSEDEPONI

2.2.1 Vassforsyningsanlegg.

I desse områda skal det leggast til rette for felles vassforsyning til dei einskilde delane av planområdet.
Vassforsyninga blir sikra ved boring eller ved pumping frå andre område. Det kan etter søknad byggjast pumpehus eller høgdebasseng i området.

2.2.2. Avløpsanlegg

Omfattar område for eksisterande og nye avlaupsanlegg.
I områda for avlaup, RA 1 — RA 7 kan det byggjast anlegg som blir godkjend for dette i rammeplan for vatn og avlaup i området. Det kan og byggjast anlegg for einskilde hytter.

2.2.3. Massedeponi.

Området kan nyttast til deponering av overskotsmasser i samband med utbygginga. Etter utbygginga skal området planerast og såast til.

2.3 SKILØYPETRASÉ

Det er i plankartet markert trasé som kan opparbeidast som skiløyper. Desse skal sikre tilgang til og koplast saman med eksisterande skiløyper som finst utanfor planområdet. Løypene er regulert med ei breidde på 10 m. Løypene kan ryddast for vegetasjon.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL 12-5, NR. 2

3.1 Vegar

Vegane innafor området blir planlagt med ei køyrebreidde på fire meter. Totalt regulert vegareal med skuldrar og grøfter er 10 m. For mest mogleg a skjerme terrenget, skal det i minst mogleg grad brukast skjeringar og fyllingar.
Det kan brøytast heilårsveg til alle hyttene i området. Parkering vil derfor skje ved kvar hytte. Det skal opparbeidast to parkeringsplassar ved kvar hytte.

3.2 Parkering

Innafor området er det regulert ein felles parkeringsplass P 1.

3.3 Energinett

Innafor området kan det byggast anlegg for energiforsyning i form av trafokiosk.

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (LNFR) , PBL 12-5, NR. 5

4.1 LNFR – LANDBRUKSOMRÅDE

Innanfor dei områda som er regulert til landbruksføremål skal grunnen nyttast til tradisjonell jord- og skogbruksdrift.

Vatn- og avlaupsanlegg kan byggjast i landbruksområda som vist i godkjent rammeplan for utslepp av avlaupsvatn i området.

4.2 LNFR – FRILUFTSFORMÅL

Område skal tene som felles friluftsområde.

4.3 LNFR – VERN AV KULTURMINNER/KULTURMILJØ

Innafor område LKV 01 ligger automatisk freda kolgrop. Det kan ikkje gjennomførast tiltak som kan skade eller skjemme kulturminna eller området omkring kulturminna.
Innafor område LKV 02 ligger automatisk freda jernvinneanlegg. Det kan ikkje gjennomførast tiltak som kan skade eller skjemme kulturminna eller området omkring kulturminna.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRANDE STRANDSONE, PBL 12-5, NR. 6

5.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG

Område skal tene som felles friluftsområde i vassdrag. Innafor dette området kan Merratjønna demmast opp med inntil 1 meter over dagens nivå, dvs. til ca. kote 867,5 moh. For tiltaket blir gjennomført, må det avklarast med Noregs Vassdrags- og Energidirektorat.

6. OMSYNSSONER, PBL § 12-6

6.1 BANDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER.

Innafor omsynssone H730_1 etter § 12-6 jf. § 11-8 nr. D, ligger ei kolgrop (id 110674). Kulturminnet og tilhøyrande sikringssone på 5 m omkring, er automatisk freda etter kulturminneloven §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak innafor omsynssona skal leggast fram for kulturminnemyndigheitene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.
Innafor omsynssone H730_2 etter § 12-6 jf. § 11-8 nr. D, ligger eit jernvinneanlegg (id 101228). Kulturminnet og tilhøyrande sikringssone på 5 m omkring, er automatisk freda etter kulturminneloven §§ 4, 6 og 8. Alle tiltak innafor omsynssona skal leggast fram for kulturminnemyndigheitene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

6.2 FARESONE – HØGSPENNINGSANLEGG (INKL. HØGSPENTKABLAR)

Faresone H370_1 omfattar faresone omkring eksisterande høgspent luftlinje og areal regulert til energinett (trafokiosk)
I faresonen skal det ikkje førast opp andre bygningar, anlegg eller installasjonar enn for energiforsyning.

7. OMRÅDE MED AVGJERD ETTER PBL § 12-7.

#1 Dispensasjon etter kulturminnelova § 8 fjerde ledd
For kolgrop id 101230 blir det gitt dispensasjon frå kulturminnelovas føresegner utan vilkår om arkeologisk utgraving.

8. FELLESFØRESEGNER

8.1 VEGETASJON OG TERRENG

Det skal takast vare på mest mogleg av den opphavlege vegetasjonen, og alle terrenginngrep skal gjerast sa skånsamt som råd.
Under byggjearbeidet skal det leggjast stor vekt på å ta omsyn til terrenget og vegetasjonen. Dersom det er nødvendig å grave ut masser, skal dette gjerast på ein slik måte at det ikkje verkar skjemmande. Dei massane som blir tatt ut, skal leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemmande. Veggrøfter/-kantar og grøfter for vatn, kloakk og kablar mm. skal planerast og såast til, eller helst setjast i stand slik at den opphavlege vegetasjonen i størst mogleg grad kjem attende.
Naturmark og eksisterande skog skal takast vare på og haldast i hevd slik at vegetasjonen i området i størst mogleg grad blir opprettholde som i dag. I samband med bygging skal det i størst mogleg grad leggjast vekt på å unngå inngrep i naturmarka på tomta. Inngrepsfri sone på tomta skal vera på minst 50% av tomtearealet og dette skal markerast på situasjonsplanen som skal vise all planlagd utbygging på tomta, jf. pkt. 2.1.6.

8.2 STRAUM OG TELEFON

Framføring av straum og telefon m.m. til bygningane innafor det regulerte området, skal skje i jordkabel.

8.3 GJERDE OG FLAGGSTONG

Gjerde kan settast opp i samsvar med kommunens gjerderegler. Maks arealgrense for inngjerda areal blir sett til 300 m_2 pr. tomt, ekskl. bebygd areal. Det er berre lov å føre opp samanhengande gjerde, og alle grinder skal slå utover for å hindre at beitedyr går seg fast.Gjerdet skal førast opp på ein slik måte og vera slikt vedlikehalde at det ikkje er farleg for folk eller husdyr. Gjerdet skal samstundes vera minimum 1,10 meter høgt, og så sterkt og tett at det held husdyr ute. Det er ikkje lov med elektrisk gjerde. Gjerdet skal ikkje stenge sti eller råk for allmenn bruk. Før gjerde kan førast opp i samsvar med kommunens gjerdereglar, skal det sendast skriftleg varsel til kommunen om oppføringa. Kommunen varslar aktuelle beitelag i området når varsel er motteke, med kopi til hytteeigar/tiltakshavar. I særlege høve der særlege forhold, eller omsynet til beite, miljø eller allmenn ferdsel seier det, kan kommunen fråvike dei generelle retningslinene i kommuneplaner. Hytteeigaren er ansvarleg for å setja opp og vedlikehalde gjerdet i samsvar med desse reglane. Dersom kommunen innan tre veker etter å ha motteke varsel om tiltaket ikkje har gitt svar, kan gjerdet setjast opp. Dersom kommunen seinare finn at gjerdet ikkje er sett opp i samsvar med reglane over, eller at gjerdet ikkje er

forsvarleg vedlikehalde, kan kommunen krevja at det blir utbetra eller fjerna.Det er ikkje lov å setja opp flaggstong.

8.4 GATELJOS

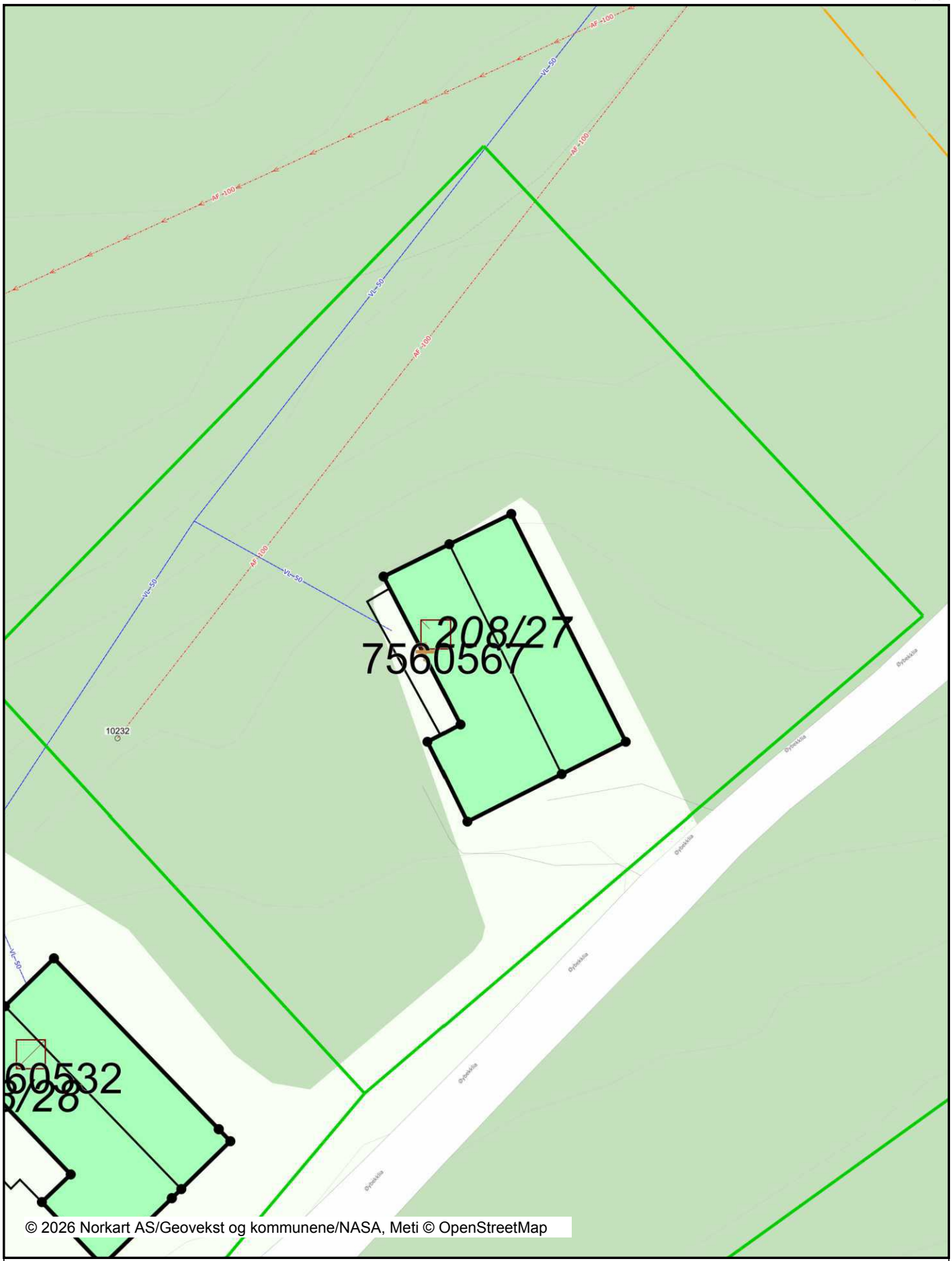
Det er ikkje lov til å setja opp gateljos langs vegane i området.

8.5 FUNN AV KULTURMINNE

Dersom det elles ved tiltak i marka vert funne automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminna eller sikringssona kring dei på fem meter, jf. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til kulturminnestyresmakta i Oppland fylkeskommune slik at vernestyresmakta kan kome på synfaring og ta stilling til om tiltaket kan halde fram og evt. vilkåra for dette.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

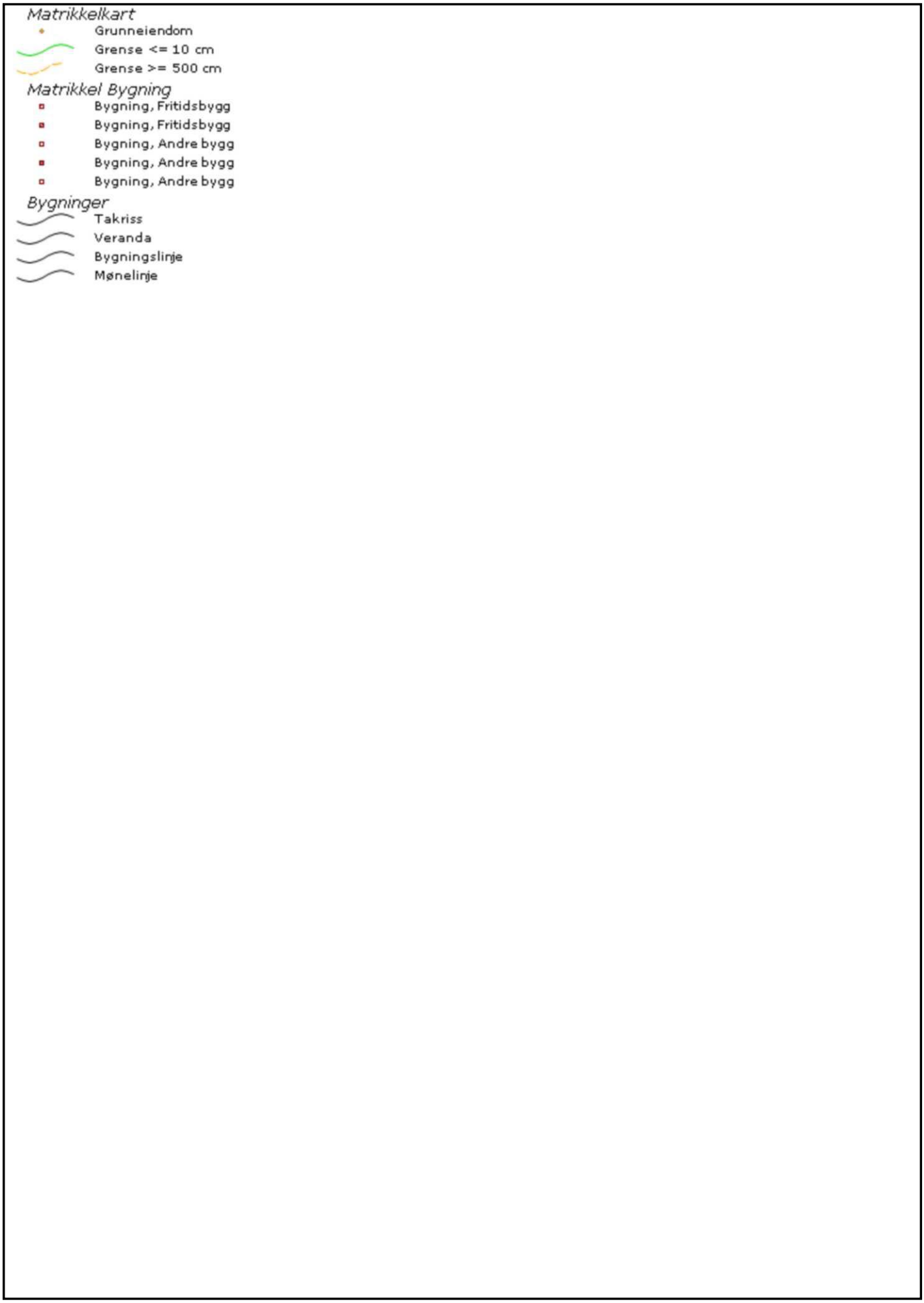
Dato: 19.06.2026 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring



Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

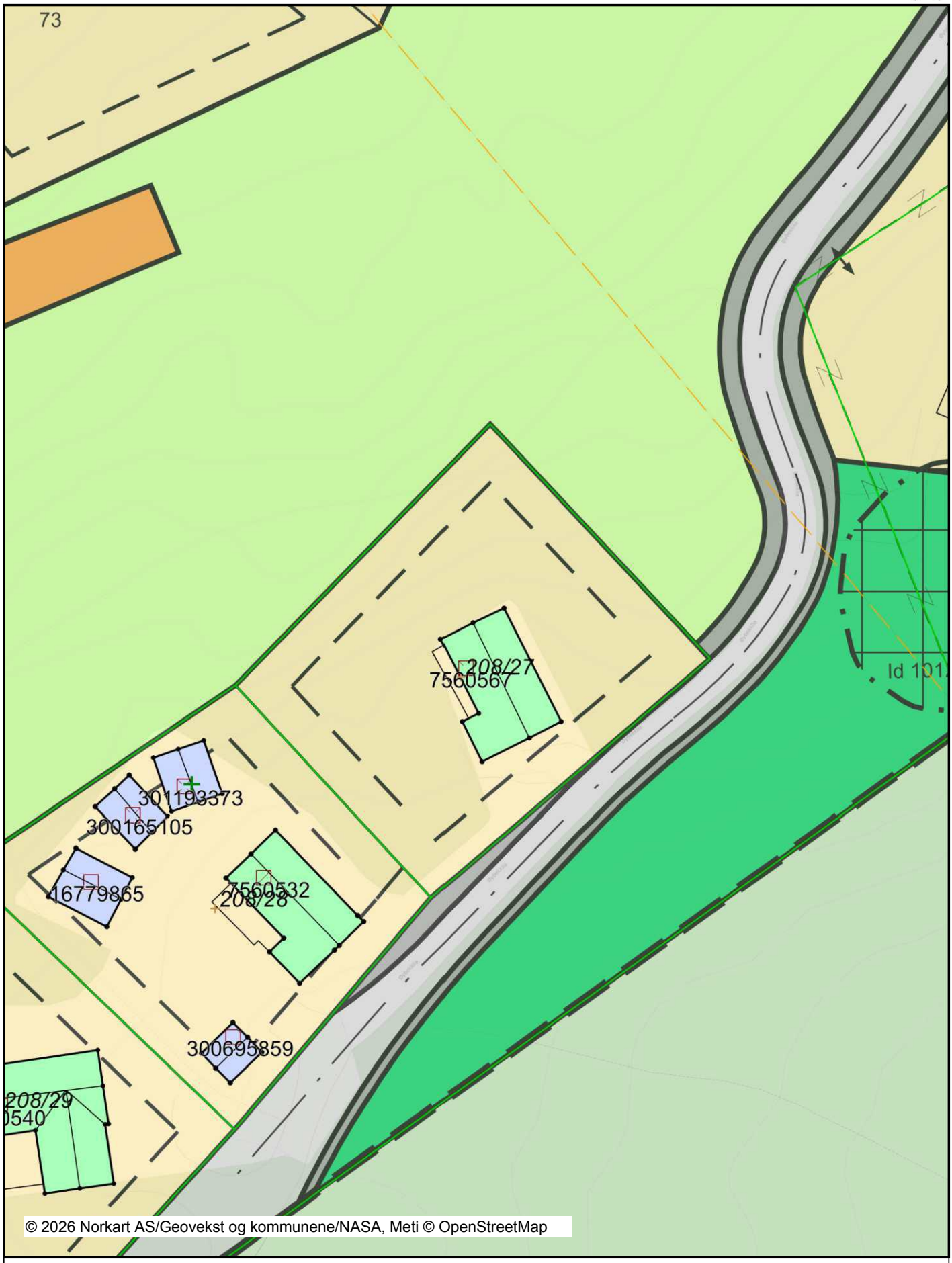
Dato: 22.06.2026 Omtrentlig målestokk: 1:477 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

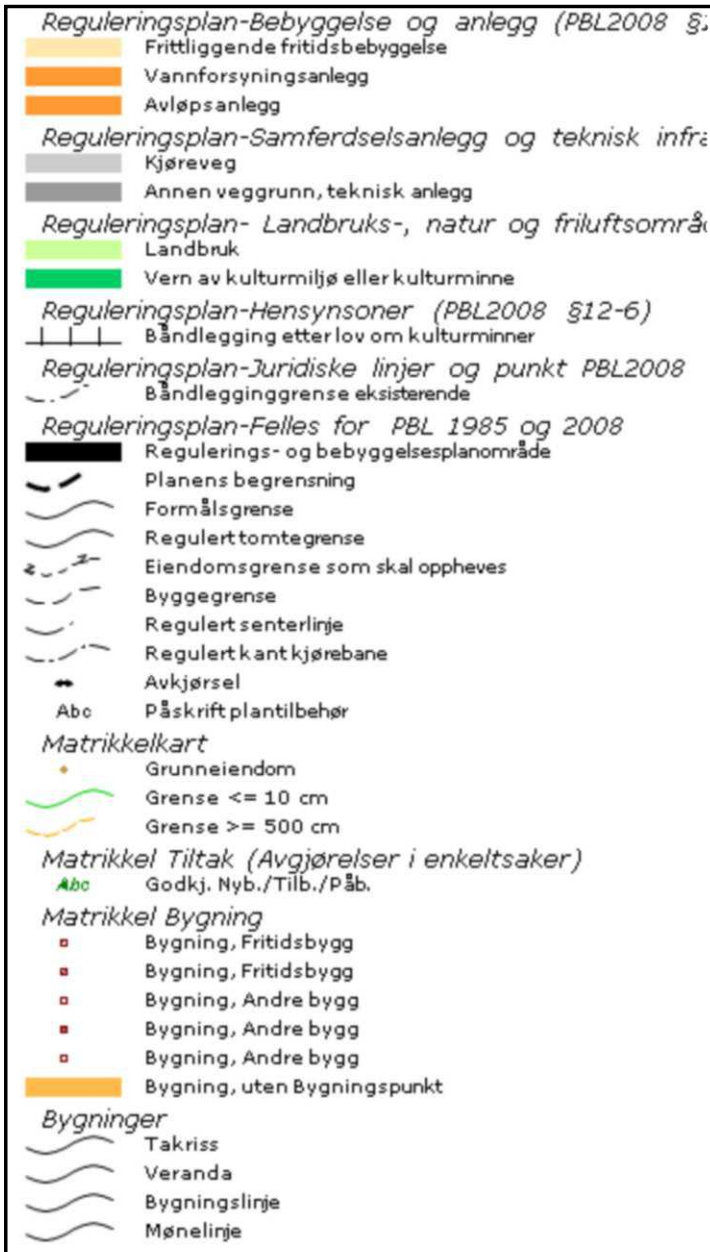
Reguleringsplan for Øybekklia

Dato: 19.06.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

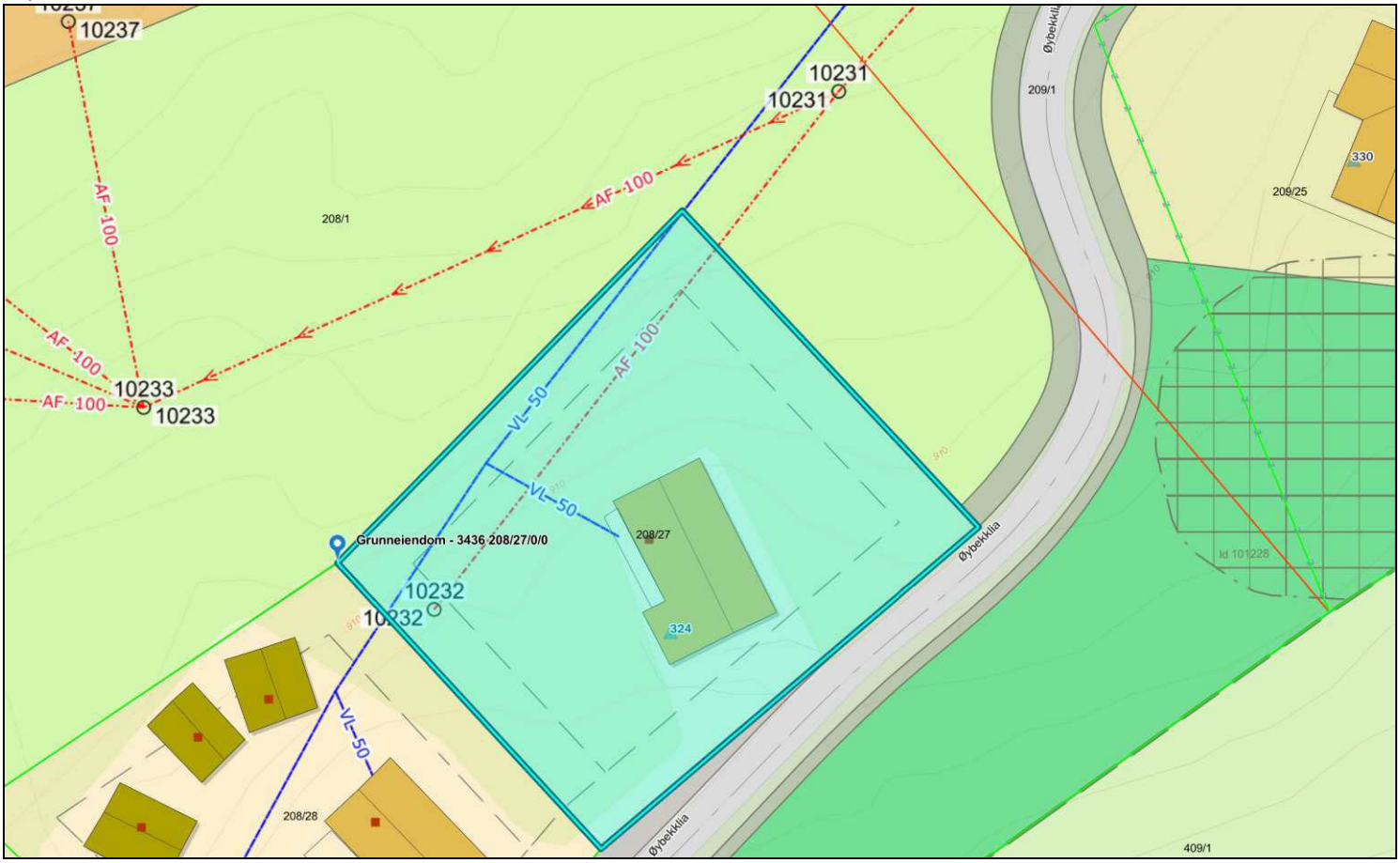
Tegnforklaring



Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 22.06.2026 Omtrentlig målestokk: 1:477 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
Skåbubaklia			207/84 207/85 207/86 208/27 208/28 208/29 209/31	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	7 hytter	13.11.87	28.1.88	2/88
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Nordisk Fritidspleie Norge AS		Stavsberg, 2300 Hamar		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"				
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
"				

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget x 7 [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Ordne terreng og pynte opp etter anleggsarbeida

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

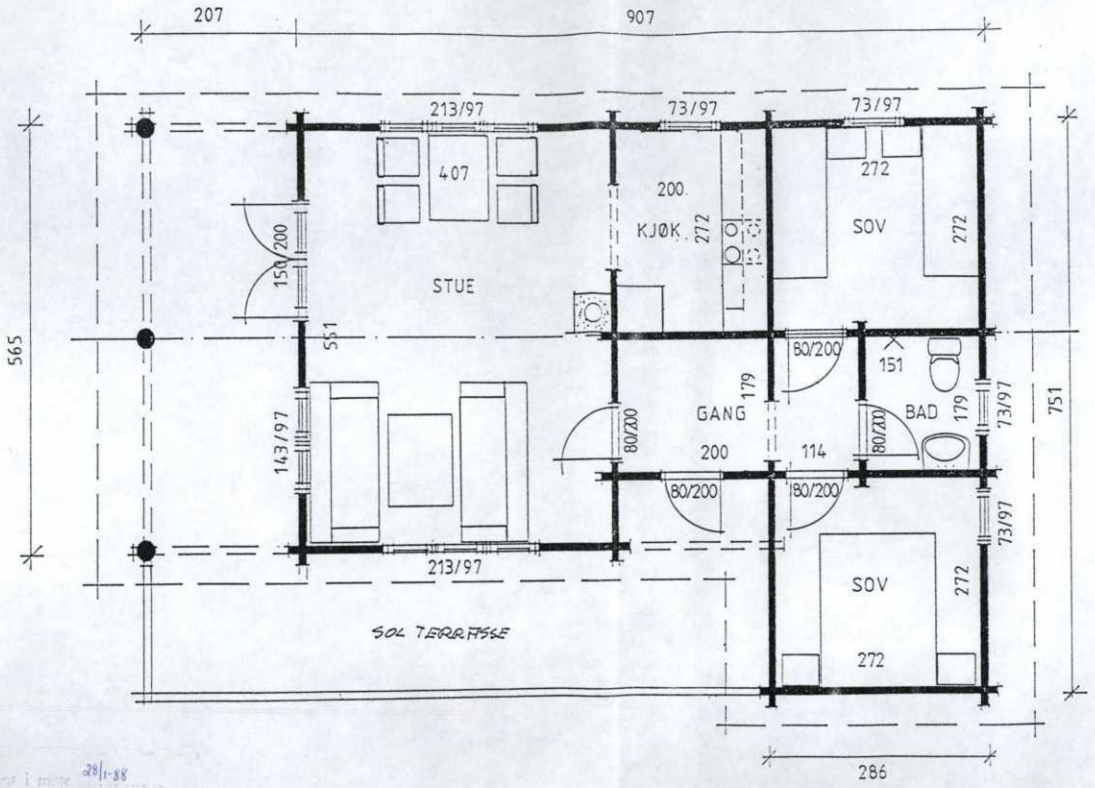
Sted og dato		Stempel
Vinstra	22.12.88	Bjørn Bjørke Underskrift

Sendes til

[x] Byggherre [ ] Anmelder [ ] Ansvarshavende [x] Byggeløyvemyndighet [ ] Likningskontoret

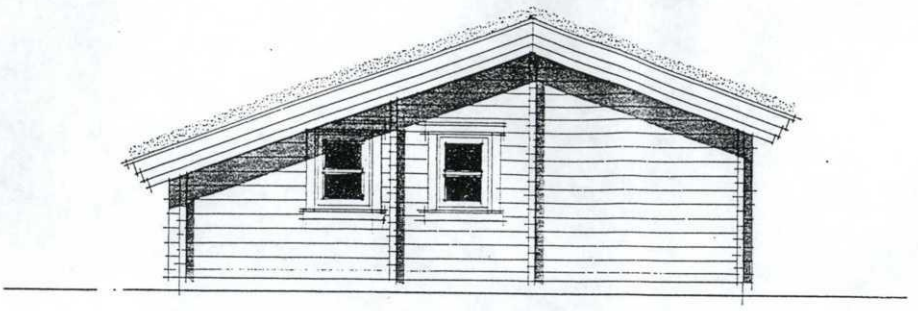
Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85



Godkjent i møte 28/1-88
Nord-Fron byggnemnd

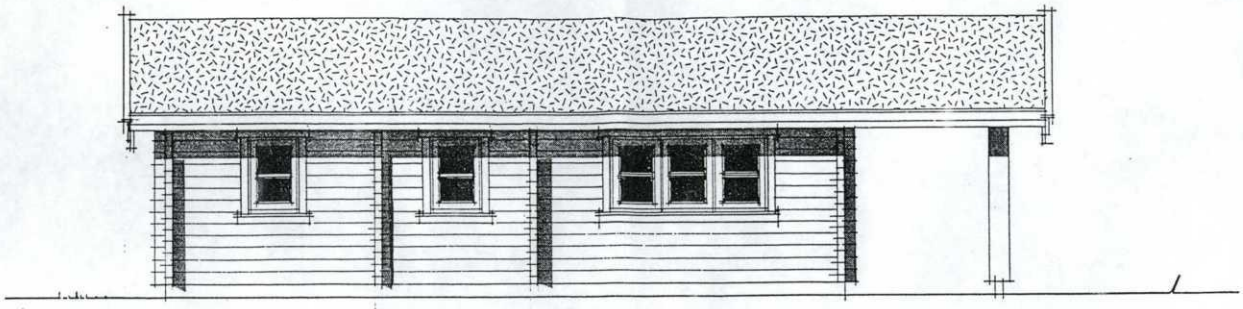
SANDE HYTTEFABRIKK A/S
PLAN TYPE F68/55
MÅL 1:50

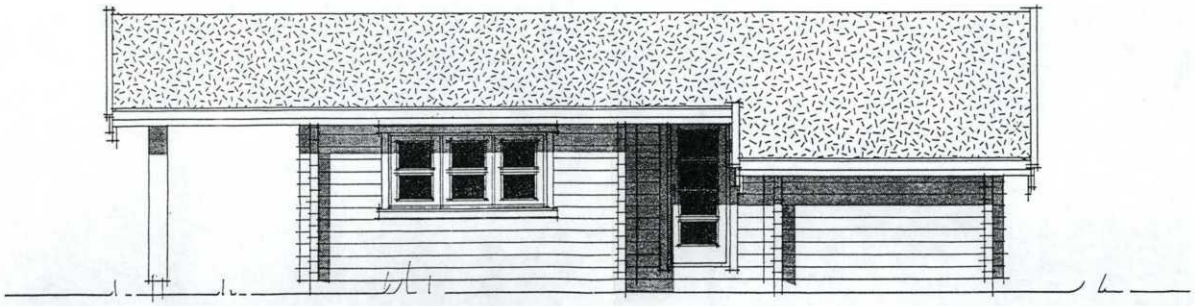




Godkjent i møte 28/1-88
Norsk Hytte byggingsråd

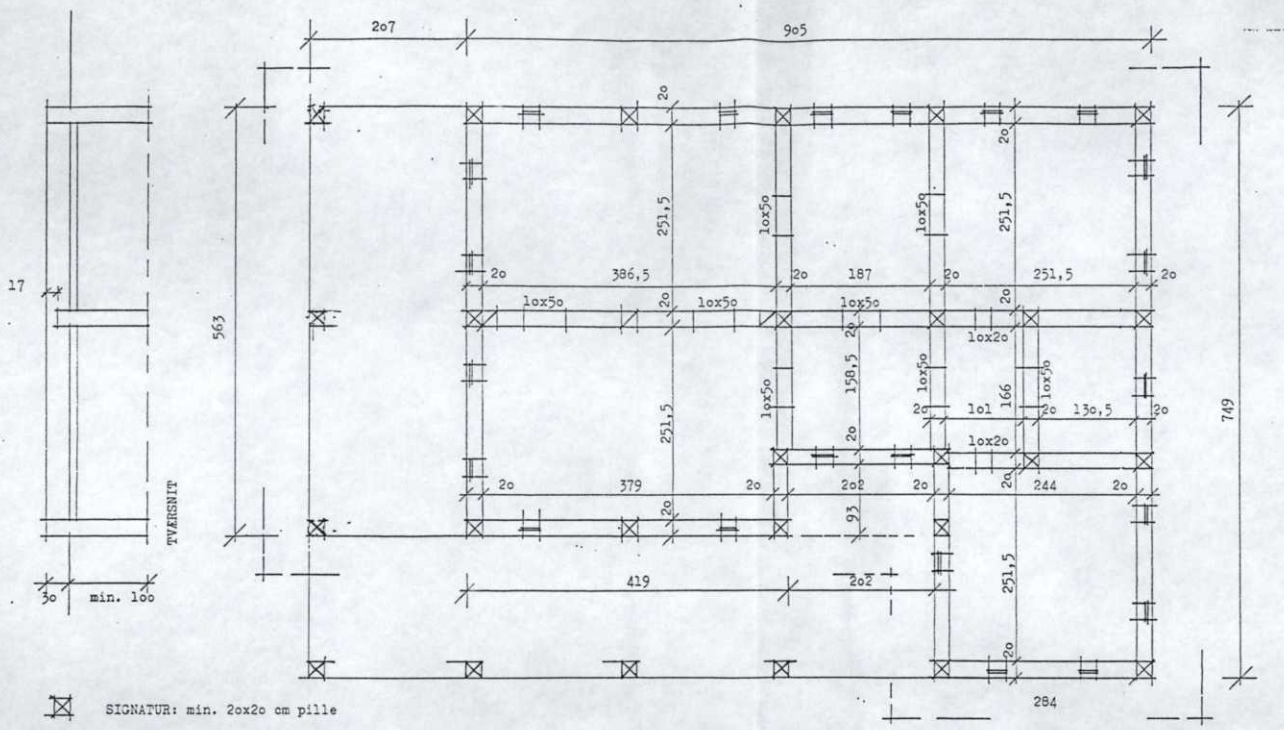
SANDE HYTTEFABRIKK A/S
FASADER TYPE F 68/55
MÅL 1:50





Godkjent i møte 28/1-88
Nord- Fron Byggingsråd

SANDE HYTTEFABRIKK A/S
FASADER TYPE F 68/55
MÅL 1:50



SIGNATUR: min. 2ox2o cm pille

SIGNATUR: min. 2ox2o cm pille forsænket 17 cm

Hvis ringmur, så må muren ned til telefri dybde eller til fjell.
Ligeledes med piller. Det må mures min. 1oo cm ned eller til fjell. Armering af ringmur, 2 stk 12 mm kammstål i top og 2 stk i bunn.

SANDE LAFTEHYTTE, TYPE F 68/55, RETVENDT
PILLEPLAN 1:5o

03

REVIDERET: 6.2.1981

Rundhøvlede takåse, diameter 15-25 cm bindes sammen med galvaniseret bindhaker

(T) betyder trykkimpregnert

TAKKONSTRUKSJON:

Shingel
7/8" overtro
2" lekter for ventilasjon
vindtett papp
15o mm isolasjon
1½x6" tilfarere pr. c/c 6o cm.
o,15 mm pvc folie
1" undertro

1x4" (T)

1x6" (T)

ventilasjon

VINDUER:

sidehengslete vinduer
i termopanutførelse eller
~~med koblede rammer.~~

GULVKONSTRUKSJON:

22 mm gulvbord
2x6"(T) gulvbjelker c/c 6o cm.
15o mm isolasjon
vindtett papp
1x4" (T) underliggende stubgulvliste
12 mm stubgulv.

YTTERVEGG:

3x7" dyppimpregnert furuplank laftet i hjørnesamlinger.

Eventuell "termo-panel" av 1x7" furu tømmerpanel av samme profil som plankerne. o,15 mm pvc folie 1½x3" glideliste 7o mm isolasjon.

3x7" (T) bunnramme på asfaltpapp.

galvaniseret 1ox2o cm rist i ringmur for ventilasjon.

3x7"(T) bærebjælke ved pillefundering.

1ox5o cm utsparing for ventilasjon.

3o

min 1oo cm eller til fjell

5-8 cm betonlag
sværr plastfolie
muldlag afgraves

2o

fundament føres til telefri dybde min. 1 m eller til fjell

2o

523

SANDE HYTTEFABRIKK A/S

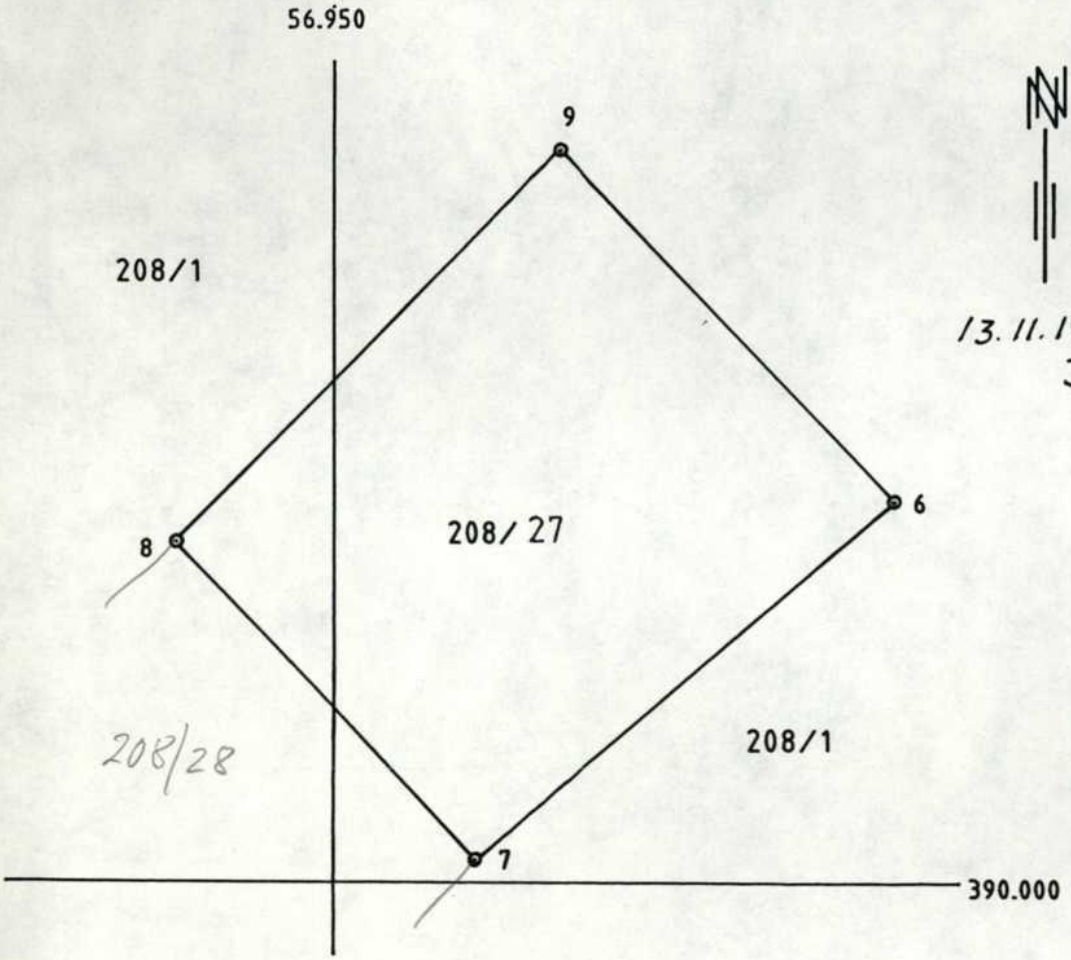
LAFTEHYTTE

TAKKTEKKING , SHINGELS

Gnr	Bnr	Festenr
208	27	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Jnr
x 390.023	y 56.962	z	62/1987
Koordinatsystem	**Målestokk**		**Målebrev nr**
NGO 1976 akse 2	1/500		53-1987
Kartblad	**Areal**		
BW-082-5-4	1.078 kvm.		

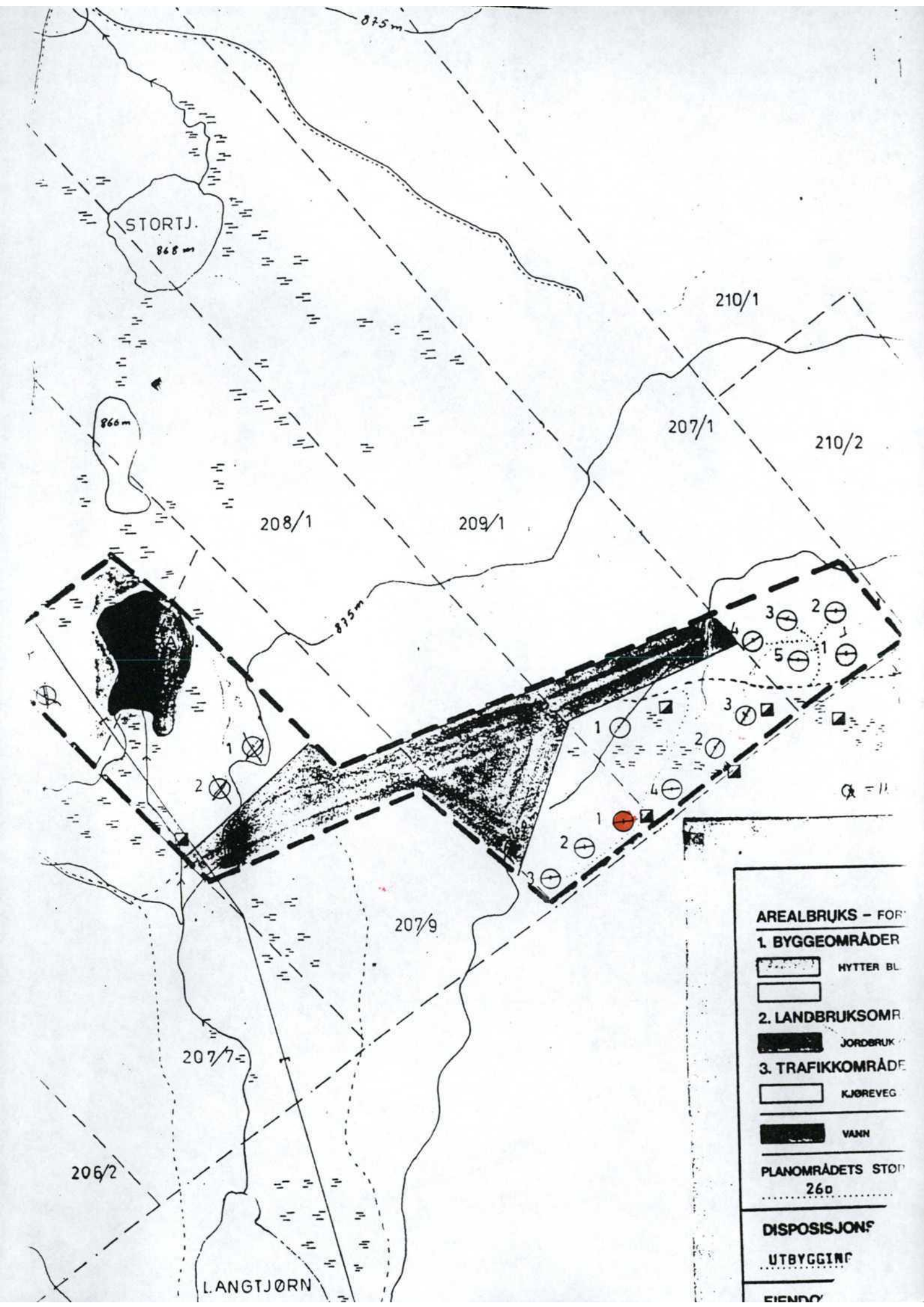


13.11.1986
J.S.S.

KOORDINATER:

Pkt.	X	Y	Markering:	Sidelengde:
6	390.025,02	56.986,49	Jordmerke	
				- 36,13 m
7	001,32	959,22	"	
				- 28,34 m
8	021,97	939,81	"	
				- 35,89 m
9	047,87	964,65	"	
				- 31,61 m
6	390.025,02	56.986,49		

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82


875 m
STORTJ.
868 m
210/1
866 m
207/1
210/2
208/1
209/1
875 m
207/9
207/7
206/2
LANGTJØRN
AREALBRUKS – FOR
1. BYGGEOMRÅDER
HYTTER BL
2. LANDBRUKSOMR
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDE
KJØREVEG
VANN
PLANOMRÅDETS STØ
26o
DISPOSISJONS
UTBYGGING

Doknr: 3800 Tinglyst: 17.09.1997 Emb. 018
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SAMEIEAVTALE

TINGLYST
17 SEPT. 1997
SORENSKRIVAREN I
NORD-GUDBRANDSDAL
DAGBOKNR.: 3800

I

SAMEIET SKÅBUBAKLIA VANN- OG FILTRERINGSANLEGG

Morten Strandengen
Statsautorisert eiendomsmegler MNEF
RETT KOPI BEKREFTES
Lillehammer

I forbindelse med utbyggingen av hyttefeltet i Skåbubaklia bygget selskapet, Hamar Hytteforum AS, et vann- og filtreringsanlegg for ni hytter. Ved dom avsagt av voldgiftsdommer Gunnar Knoph v/Oslo byrett den 21. mars 1990 ble det fastslått at eiendomsretten til vann- og filtreringsanlegget tilhører Nordisk Firitidspleie Norge AS. Forut for rettssaken hadde Hamar Hytteforum AS akseptert at dersom selskapet fikke n dom mot seg på dette punkt, ville de også godkjenne eiendomsrett til anlegget for gnr. 209, bnr. 25 (Øistein Garsjømoen/Johannes Bertelsen), gnr. 207 gnr. 79 (Hans Helsør).

Hamar Hytteforum AS har opplyst at selskapet i forbindelse med byggingen av vann- og filtreringsanlegget sammen med grunneierne i området fikk aksept for og fastla beliggenheten for vann- og filtreringsanlegget. Det eksisterer således intet uoppgjort forhold mellom grunneierne og dette sameiet.

Sameierne, gnr. 208, bnr. 27, 28 og 29, gnr. 207, bnr. 84, 85 og 86, gnr. 209, bnr. 31, gnr. 209, bnr. 25 og gnr. 207, bnr. 79 , er etter dette enige om at følgende bestemmelser skal gjelde for sameiet:

§ 1

Sameiets navn skal være Skåbubaklia Vann- og Filtreringsanlegg.

§ 2

Sameiets formål skal være å utnytte og vedlikeholde vann- og filtreringsanlegget som hyttene tilhørende sameierne er knyttet til.

§ 3

Sameiet består av ni andeler. Syv andeler eies ved denne avtales inngåelse av Nordisk Fritidspleie Norge AS, èn andel eies av Hans Helsør og èn andel eies i fellesskap av Øistein Garsjømoen og Johannes Bertelsen. Andelene er fordelt etter selskapets nettoformue/gjeld, og overskudd/underskudd skal fordeles med 1/9 på hver andel.

Utad hefter deltagerne kun for sine andeler. Ansvaret innad fordeles på samme måte.

Hver andel gir èn stemme.

Beslutningene treffes ved simpelt flertall (mer enn 50%). Endring av sameieavtalen krever normal tilslutning fra minimum 2/3 av sameierne.

Sålenge Nordisk Fritidspleie Norge AS eier 2/3 eller mer av andelene, kreves tilslutning fra minst en av de øvrige sameiere for at sameieavtalen skal kunne endres. Når Nordisk Fritidspleie Norge AS ikke lenger innehar 2/3 eller mer av andelene gjelder de vanlige regler om simpel og kvalifisert flertall.

Morten Strandengen statsautorisert eiendomsmegler MNEF
RETT KOPI BEKREFTES
Lillehammer

§ 4

Sameierne kan overdra sin andel, men kun sammen med den faste eiendom som er tilknyttet vann- og filtreringsanlegget.

Det er ingen begrensninger i forhold til hvem andelen sammen med den faste eiendom overdras til.

§ 5

Sameiet skal ikke ha styre, men sameiemøtet skal hvert år velge en person som skal ha hovedansvaret for de praktiske gjøremål vedrørende sameiets drift.

§ 6

Det skal hvert år holdes et ordinært sameiemøte innen utgangen av juni måned. På det ordinære sameiemøtet skal man behandle følgende saker:

1) Endring eller fravikelse av sameieavtalen.

2) Fastsettelse av regnskap for vann- og filtreringsanlegget.

3) Valg av andelseier for den daglige drift av sameiet.

4) Andre saker som etter ønske fra sameierne skal tas opp på sameiemøtet.

Ekstraordinær sameiemøte skal avholdes når en av sameierne ønsker dette.

Innkallelse skjer i så fall med minimum en måneds varsel.

Sameiet skal føre protokoll for sameiemøtene. Den utvalgte daglige leder skal sørge for forsvarlig oppbevaring av protokoll samt sameiets regnskaper.

En sameier kan la seg representere ved fullmektig. En deltager har også rett til å la seg bistå av en rådgiver under møtet.

§ 7

Sameiet tar ikke sikte på å utdele eventuelt overskudd av driften til sameierne. Slikt overskudd skal beholdes i sameiet for fremtidige påkostninger og vedlikehold.

Disponibel kapital i sameiet skal plasseres på betryggende måte og med best mulig avkastning.

Sameiet kan ikke oppløses da sameietingen er udelelig.

Morten Strandengen statsautorisert eiendomsmegler MNEF

§ 8

Sameiet skal ha pant i hver enkelt sameiers eiendom for inntil kr 20.000,- pr. eiendom. Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, vil sameiet kunne gjøre bruk av panteretten. Dog skal den misligholdende sameier gis en siste frist på tre uker til å gjøre opp sine forpliktelser med varsel om at panteretten vil bli benyttet. Slikt varsel skal sendes rekommandert.

RETT KOPI BEKREFTET

Den av sameierne som er ansvarlig for sameiets daglige drift, har ansvaret for utsendelse av slikt varsel. Dersom dette er den misligholdende sameier, forestås utsendelsen av en av de øvrige sameierne.

§ 9

Sameierne er enige om at tvister mellom sameierne skal avgjøres ved voldgift i henhold til Tvistemålslovens kap. 32. En voldgiftsdom skal være endelig ved første gangs behandling.

Sameierne vedtar Oslo som verneting for eventuelle tvister.

o O o

Omkostningene ved etableringen av sameiet og sameieavtalen dekkes av sameiet.

Sameieavtalen er opprettet i 3 - tre - eksemplarer, ett til hver av sameierne.

Oslo, den

Nordisk Fritidspleie Norge AS

Hans Helsør

Øistein Garsjømoen

Johannes Bertelsen

Statsautorisert eiendomsmegler
RETT KOPI BEKREFTES

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00275802	10.06.2026	55260193

Ident
1997/3800/18

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Øybekklia 324

HØYDE OVER HAVET

909 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 396 m
- 357 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 12 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AVSTAND TIL BYER

Vinstra	35 min
Otta	55 min
Lillehammer	1 t 20 min
Hamar	1 t 58 min
Oslo	3 t 12 min

AKTIVITETER

Skåbu skole	11 min
Kverndokka fotballbane	16 min
Slangen Seter/Peer Gynt Rideleir	16 min
Jettegrytene i Helvete	24 min

SPORT

Skåbu skole	11 min
Kverndokka fotballbane	16 min

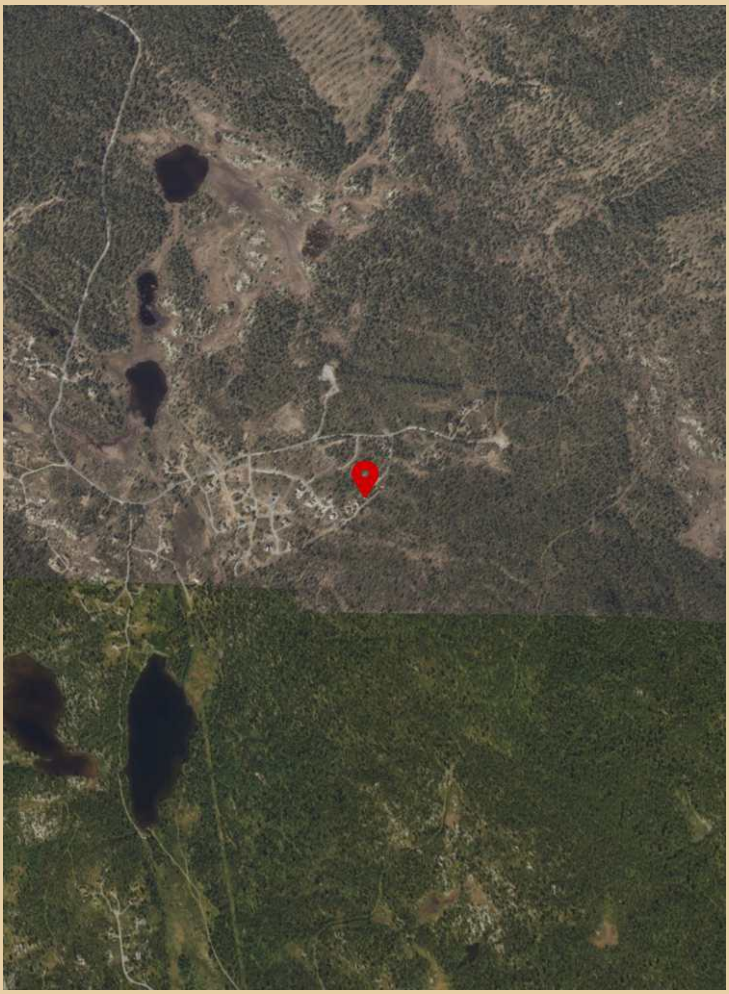
DAGLIGVARE

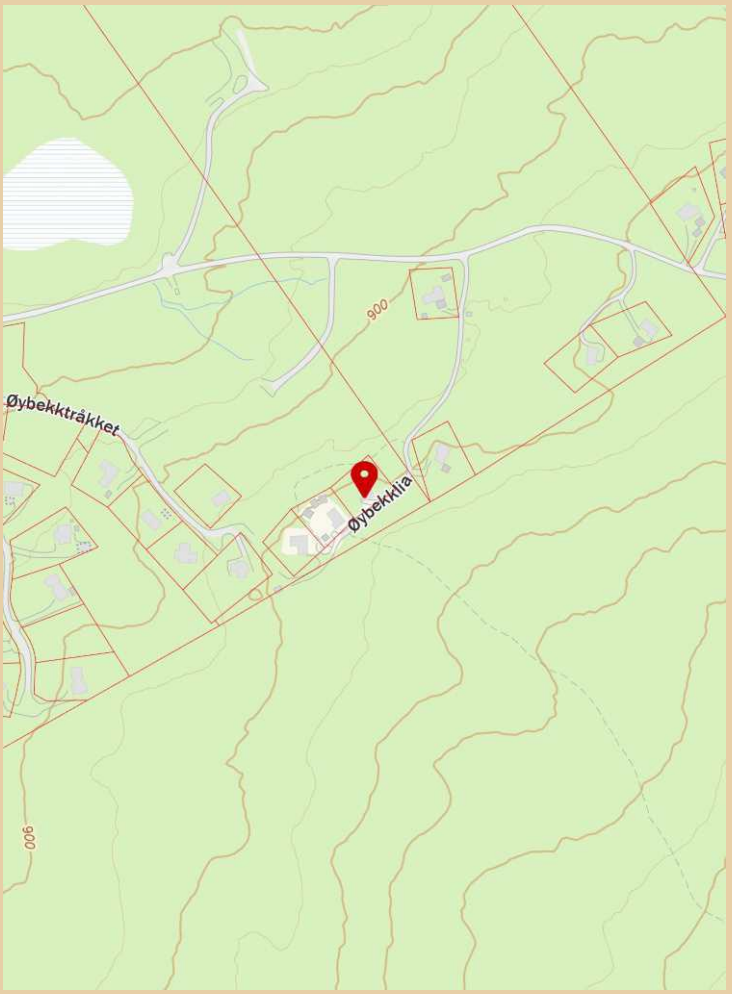
Coop Marked Skåbu	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nebben Linje 240	8 min 4.4 km
Kamfoss Linje 240	8 min 4.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øybekklia 324, 2643 Skåbu
Gnr. 208, Bnr. 27, Nord-fron kommune.

Oppdragsnummer:
55260193

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Pernille Enger Lunn

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 478 83 373

E-post: pernille.lunn@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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