PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

FJELLSTADVEGEN 70

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

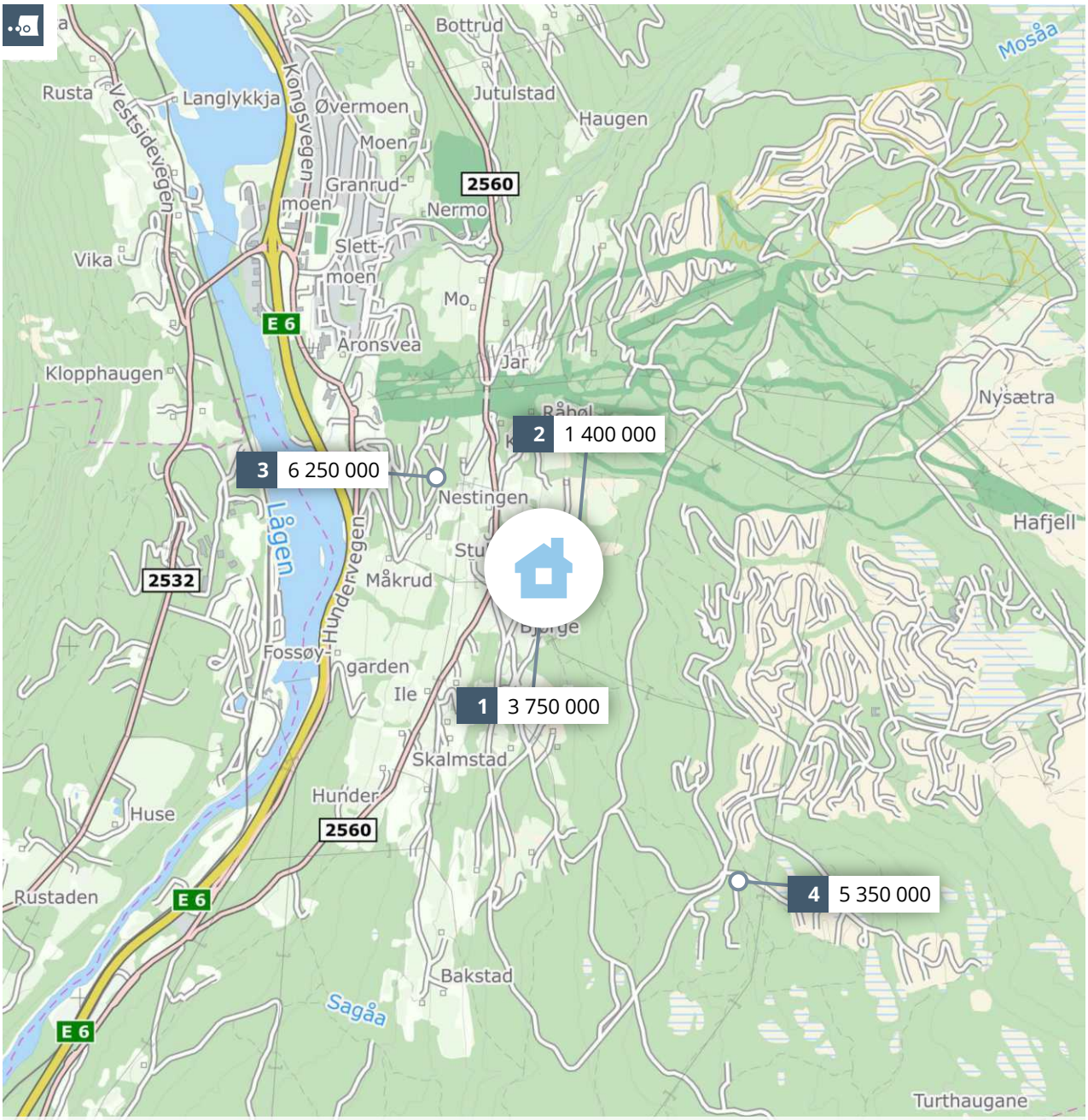
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FJELLSTADVEGEN 70

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 09.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellstadvegen 70, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 10 BNR 7 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

5 400 000

-	5 400 000	22 881
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	236 m²	92 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 044 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellstadvegen 66				22.03.2022	3 450 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**24 834**
	151 m²	1976	1 627 m²	3 sov						
2	Fjellstadvegen 79				03.10.2011	800 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**24 138**
	58 m²	1940	2 026 m²	2 sov						
3	Sørlia 98				11.03.2024	6 200 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**44 326**
	141 m²	2006	0 m²	4 sov						
4	Øvre Skålmyrvegen 4				18.01.2025	5 650 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**50 472**
	106 m²	2024	366 m²	4 sov						

HØGTUN – en nasjonalromantisk perle øverst i Sørbygda, ved foten av Hafjell.

Eiendommen ligger fritt og luftig til med optimale solforhold, storslått panoramautsikt og kort vei til alpinanlegget og aktivitetene i Øyer og Hafjell.

Her får du den sjeldne kombinasjonen av fred og ro, samtidig som du er nær alt av opplevelser året rundt. Tunet består av hovedhytte, stabbur og garasje – alle i laftet og gjennomført stil som gir en ekte hytteføelse.

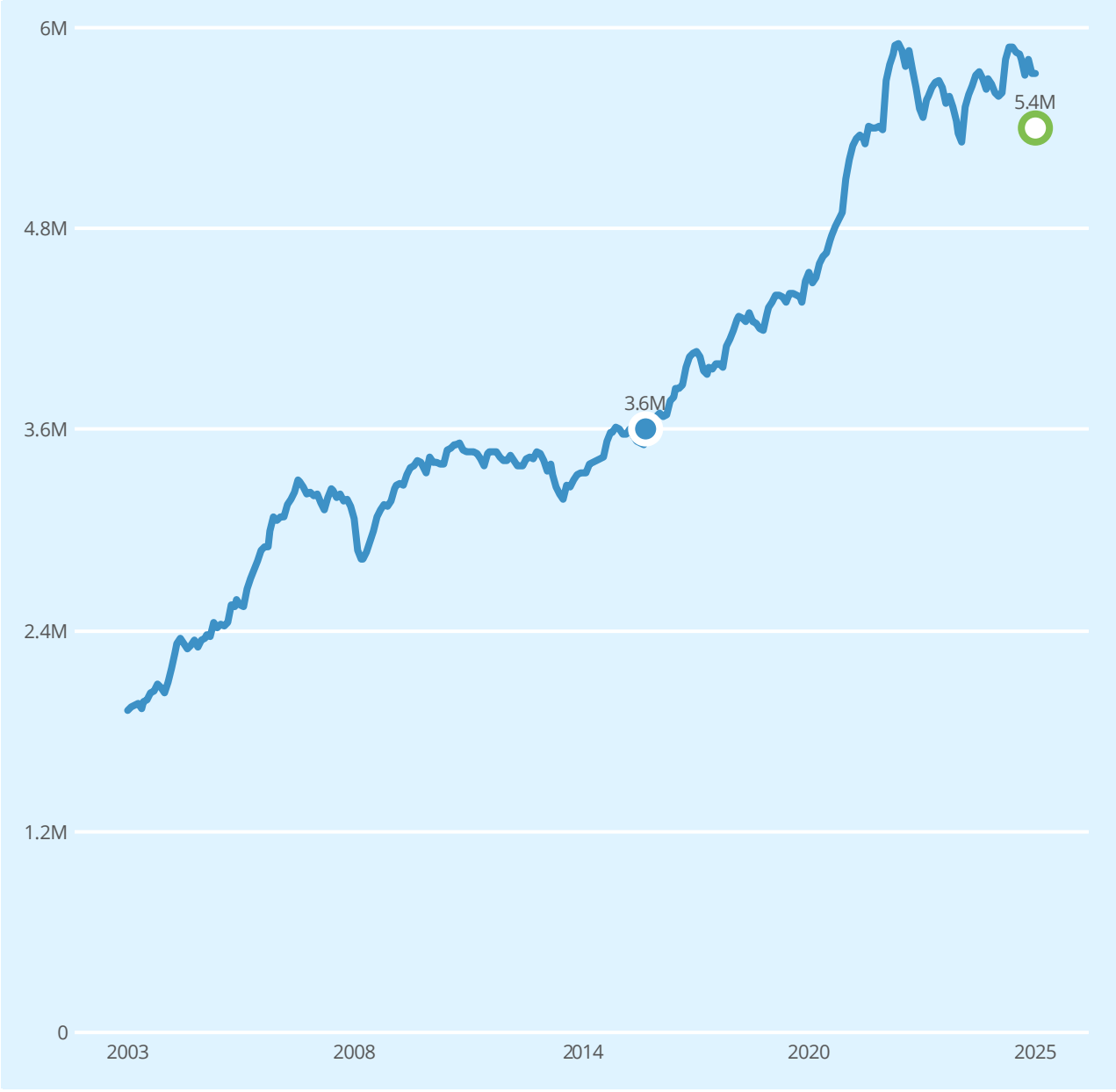
Hovedhytta byr på romslig planløsning med hele 5 soverom, 3 bad, flere stuer og mange ulike soner – perfekt for storfamilien eller dem som ønsker god plass til gjester. Eiendommen har sjel, sjarm og en unik atmosfære som må oppleves.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg
2 Tilbygg fritidsbygg
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.11.2015	25.01.2016	03.03.2016	3 900 000	3 600 000	0	3 600 000

Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå

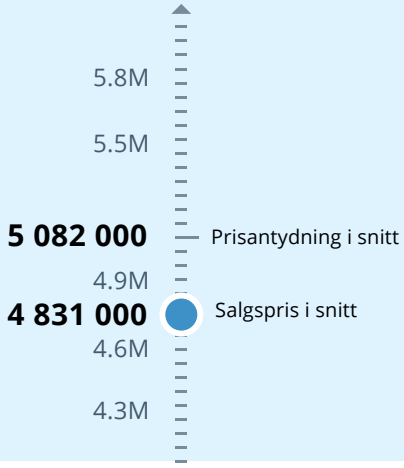
41
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

17
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
141
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Fjellstadvegen 70 , 2636 ØYER
ØYER kommune
gnr. 10, bnr. 7

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 28.06.2024 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21008-1434 **Referansenummer:** YX6452

Autorisert foretak: Takstcon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Anders Brænden **Vår ref:**

TAKSTCON

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se https://www.takstcon.no



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS – 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

NITO Miljøfyrtårn® TAKSTCON

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen HØGTUN ligger i Fjellstadvegen høyt oppe i Sørbygda i Øyer. Dette er en fantastisk eiendom med kjempefin beliggenhet, panoramautsikt og veldig gode solforhold. Eiendommen ligger rolig og fredlig til med lite innsyn, allikevel er man nær aktivitetene i Hafjell og Øyer. Alpinbakkene ligger ikke mange hundre meterne lenger nord., men det er ikke ski in/ski out muligheter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i betong i del med kjeller. Murt ringmur og krypkjeller på deler. Yttervegg i tømmerkonstruksjoner. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med torv. Vindskier i tre. Takrenner og utvendige beslag i metall.

BEBYGGELSEN:
Bolig med primærareal på 233 m² over 2 etasjer og kjeller.
Terrasseplatting mot øst på oversiden av boligen med ca. 23 m².
Terrasseplatting mot vest utenfor kjeller/underetasje med støpt plate på ca. 23 m². Terrasse mot vest med adkomst fra gang fra 66 m².
Garasje med 1 biloppstillingsplass.
Stabbur med lagringsplass/hobbyrom.

STANDARD:
Boligen er fra 1976.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm, samt luft/luft varmepumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 2 044,4 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning, støttemurer i betong og betongblokker som utnytter tomten godt. Gruset gårdsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Ytterdør i treverk i 1 etasje og underetasje. Ytterdør i treverk med 2-fløy balkongdør.

Terrasseplatting mot øst på oversiden av boligen med ca. 23 m².
Terrasseplatting mot vest utenfor kjeller/underetasje med støpt plate på ca. 23 m².
Terrasse mot vest med adkomst fra gang fra 66 m². Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert med tresøyler på betongfundamenter.
Trapp og rekkverk i treverk.

Låvebru fra parkering og til hovedentre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel og takåser.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel og tømmervegger.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Teppefliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe i lettklinkerblokker. Pipe er plassert utvendig på vegg.
Dobbel pipe i lettklinkerblokker fra kjeller.

"Rom under terreng": Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Murt ringmur med kryprom under deler av bygningen. Trebjelkelag og stubbeloft.

Trapp av treverk.
Profilerte heltredører av varierende utførelse.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe fra 2019. Ildsted, panelovner og gulvvarme.

VÅTROM Gå til side

Bad ved kjøkken:
Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

"Bad" ved soverom:
Panel på vegger. Panel i himling. Servant. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Panelovn. Mekanisk avtrekk.
Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.

Bad/vaskerom underetasje:
Bad/vaskerom i kjeller. Fliser på gulvet. Fliser på vegger i våtsonen. Panel på vegger. Panel i himling. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn.
Toalettrom med heltregulv, panel på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Panelovn. Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende

Beskrivelse av eiendommen

alder. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i isolert rom i krypkjeller.
Synlige 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. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1999 er plassert i krypkjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra nyere tid er plassert i underetasje.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i gang 1. etasje. Et sikringsskap er plassert i bod underetasje.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Takvann ført ned i grunnen. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Støpt/murt grunnmur.
Støttemur i stablet betongblokker og støpt betong.

Skrånende tomt.

Synlig avløpsrør i: Plast. Synlige vannrør i: Plast.
Eiendommen har privat avløp. Tett tank for svart-vann, slamavskiller med spredergrøfter for gråvann. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Septiktank, opplyst av betong. Tett tank for svartvann. Slamavskiller med spredergrøfter på gråvann. Opplysninger gitt av rekvirent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	328 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	236 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger enkelte tegninger, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Stabbur

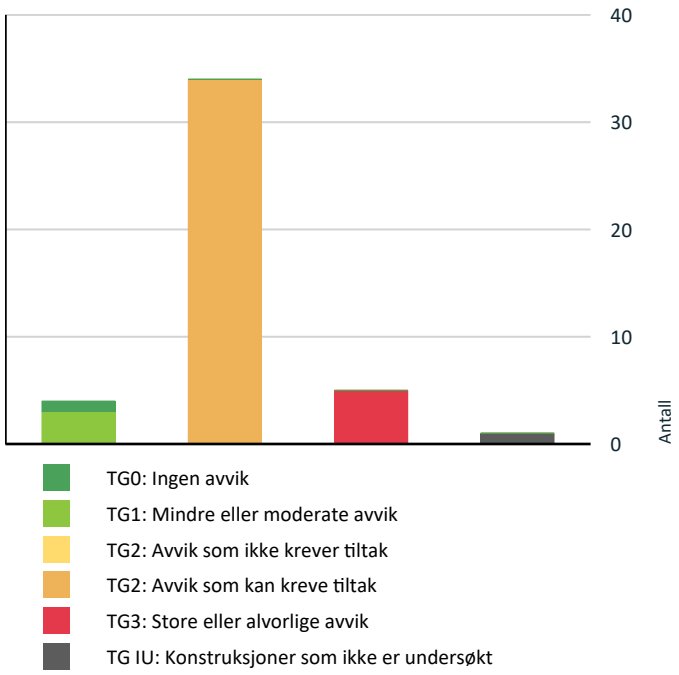
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

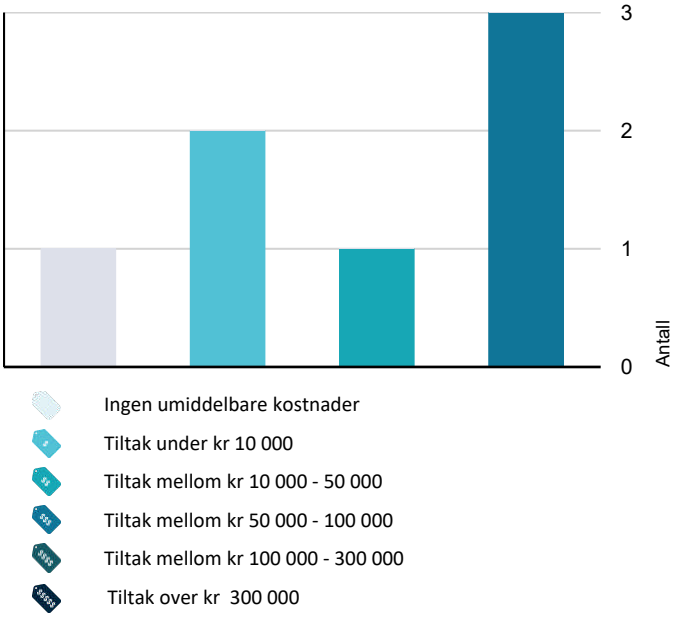
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjoner som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når
det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell** — 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 og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk** — Gå til side
- **Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har oppnådd mye av forventet brukstid. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i bygningen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret og det kan bli behov for reparasjoner og utskiftinger. Kostnader til fornyelser må påregnes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med torv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trær og større busker i torvtak.
Det er registrert sig på torvtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trær og større vekster torvtak kan påføre skade fordi røttene kan vokse gjennom tettesjiktet. Torvtak utvikler ofte sterk mosevekst, særlig langs takfoten på skyggesider. Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Vekster på torvtak bør fjernes. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen.

Et sigende torvtak kan føre til at vann samler seg på taket i stedet for å renne av. Over tid kan siget føre til at takets struktur svekkes. Sørg for at undertekking er tett og eventuelt tilfør ny torv på slitte steder.

Kombinasjon av alder og materiale, samt at undertak er av ukjent type/alder tilsier at vedlikeholdsarbeider er nært forestående.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vindskier bærer preg av elde og slitasje.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.

• Heldekkende pipebeslag bør monteres med bakgrunn i synlig fuktmerker rundt pipe i takkonstruksjon. Ved manglende beslag er det fare for at vann trenger inn i takkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt inneklima.

• Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.









Løst beslag over vannbrett på vindu mot nord.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i trekonstruksjoner med stående utvendig trekledning.
Tømmerkasse er stedvis kledd inn, stedvis synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.
Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep.
Det er observert glipper / åpninger i overganger / lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
Råteskader i nedkant av kledning på mellombygg overside.
Lav høyde mellom grunnen og kledning.
Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas.

Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm, råteskader som følge av lav høyde er registrert på kledning. Utbedre råteskader. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. skjulte råteskader i veggkonstruksjon.

Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.


Kledning har lav høyde mot grunnen.


Synlig tiltak er utført mot mus/skadedyr noe som tyder på at det sannsynligvis er oppdaget i konstruksjonen.




Tetting mot hjørnekasse med byggskum. Annen tetting bør etableres da byggskum ikke er egnet til slik tetting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Bærende takåser med overliggende bjelker og undertak.
Mønet skråtak på mellombygg med kaldt loft. Ingen inspeksjonsmulighet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Skråhimling har ingen synlig lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
Det er registrert fuktmerker på innvendig himling på toalettrom 2. etasje, nedenfor pipe.

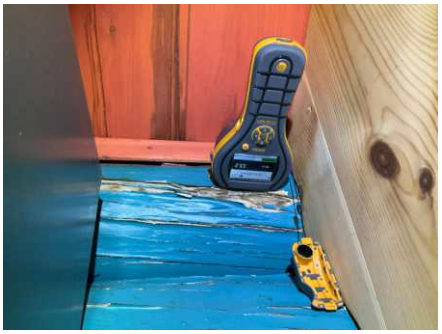
Det er registrert råteskade i ende på taksperre mot gradrenne som møter rennebeslag.

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølaster. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen.

Lufting/ventilering bør forbedres, særlig med torvtak som har ingen eller liten lufting mot undertak.

Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Råteskadet konstruksjon må skiftes ut.



• Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale verdier.



Det er registrert råte i ende på taksperre mot gradrenne.



Torv liggende inntil tømmervegg påfører konstruksjonen unødig fuktpåkjenning, riskoen for skader er høy.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Glipper mellom vannbrett og vinduer gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene, ikke tilfredsstillende tetting mellom beslag og tømmervegg.
Det er ikke montert vannbrett over og under vinduer på del mot sør.

Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder. Stedvis værslitte karmer utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vannbrettbeslag må jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes med fuger etc. for å hindre lekkasjer i konstruksjonene. Beslag/vannbrett anbefales montert over vinduer, dette for å hindre lekkasjer i konstruksjonene.

Vedlikeholdsarbeider bør påregnes. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes på enkelte vinduer. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming.





TG 2 Dører

Ytterdør i treverk i 1 etasje og underetasje.
Ytterdør i treverk med 2-fløy balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger må påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.
Justering av dører må påregnes.
Vedlikeholdsarbeider/utskiftinger må påregnes.

Tilstandsrapport



Dør inn til kjeller.



Ytterdør til terrasse fra gang.



Plassbygget dør inn til soverom.



Hovedentrè 2. etasje.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplatting mot øst på oversiden av boligen med ca. 23 m². Terrasseplatting mot vest utenfor kjeller/underetasje med støpt plate på ca. 23 m².

Terrasse mot vest med adkomst fra gang fra 66 m². Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 89 cm. Fundamentert med tresøyler på betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.
Skjevheter er registrert. Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.
Det er registrert flere bæresøyler med råteskader.

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
Ytterligere undersøkelser på samtlige bæresøyler anbefales. Råteskader i treverk kan ha flere alvorlige konsekvenser. Først og fremst svekker råten treverket, noe som gjør konstruksjonen ustabilt og svakt. Et svekket konstruksjon kan knekke eller gi etter, noe som kan føre til fall og skader. For å unngå disse problemene er det viktig å inspisere konstruksjon jevnlig og reparere eventuelle skader så snart de oppdages.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte i bærende søyle for terrasse.



Skjevhet i fundament og søyle.



Råte i bærende søyle for terrasse.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp og rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende rekkverk på en side på trapp ned fra parkering.
Det er manglende rekkverk i forhold til dagens krav fra terrasse utenfor 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper barnesikres / sikres iht. dagens krav. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Andre utvendige forhold

Låvebru fra parkering og til hovedentre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel og takåser.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel og tømmervegger.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Teppefliser.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



Slitasje på gulv kjøkken, to ulike nyanserer i gulv



Løs list ved trapp



Manglende fugemasse i flisfuger i kjeller. Det er registrert enkelte bom under fliser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på gang. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv kjøkken/hall 1. etasje.
Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.
Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i underetasje

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning.
Knirk er registrert.

Det er observert glipper/åpninger der skadedyr kan komme inn i etasjeskille.

Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille.

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

Det anbefales at glipper/åpninger tettes igjen for å hindre at skadedyr har tilgang i etasjeskille.

Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet og stabilitet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Åpninger i bjelkelag hvor mus kan komme inn.



Åpninger i bjelkelag hvor mus kan komme inn.

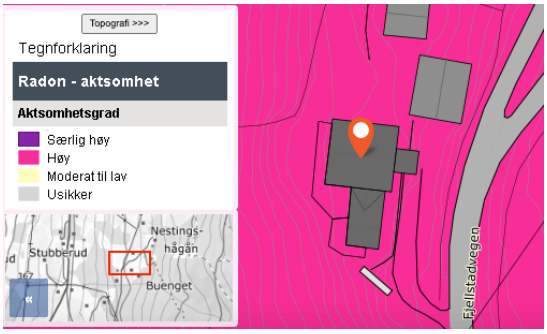
TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med høy radonforekomst.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i lettklinkerblokker. Pipe er plassert utvendig på vegg.
Dobbel pipe i lettklinkerblokker fra kjeller.
Ildsted er montert. Vedovn på Loftetasje og på soverom 1. etasje. Peisinnsats på kjøkken 1. etasje. Gruve i kjeller.

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

Rennemerker på pipe/ sotluke. Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det oppfordres til ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon.

Heldekkende beslag anbefales montert over pipe. Dette for å redusere sjanse for fuktighet i takkonstruksjonene.

Tilstandsrapport





Sotluke utvendig pipe.



Peisinnsats kjøkken.



Gruve i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på grunnmur.
Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Plast i yttervegger mot terreng, dette er ikke i henhold til dagens anbefaling pga. stor risiko for skader.
Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plast bør ikke benyttes i påforede vegger på innside av grunnmur pga. at den hindrer uttørking av konstruksjonene hvis den blir fuktutsatt. Ved renovering av underetasje/kjeller bør plast fjernes.
Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.
Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges. Se tiltak under drenering.



Fuktmålinger i svill ble foretatt, det ble ikke målt unormale verdier.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Murt ringmur med kryprom. Trebjelkelag og stubbeloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fuktproblematikk i kryperommet.
Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig iht. dagens anbefalte løsninger. Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktig krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene. Monter om nødvendig flere ventiler.





Forhøyede fuktverdier i treverk målt i svill mot betonggulv i krypkjeller.



Saltutslag/fuktmerker innvendig på ringmur.



Kjellerederkopper.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp av treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er knirk i trapp.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk og mellom opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.
Det er ikke krav om utbedringer oppmot dagens forskriftskrav.
Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte heltredører av varierende utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje på vrider og låsekasser.
Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av enkelte dører må påregnes dersom ny eier ønsker dører som ikke tar i karm.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe fra 2019. Ildsted, panelovner og gulvvarme.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/tilstand har utlevd mye av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er vindu i våtsonen.
• Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Silikonfuge mellom bunnlist og baderomsplater har utettheter- eller mangler. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader.
• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
• Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen (baderomsplate), brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.
• Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.
• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må gjøres tiltak for å gi tilgang til sluk. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn av standardens krav til vurdering.
• Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.



Sluk ikke fullstendig tilgjengelig ved befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.



Det er observert svelling på hylleplater i servantskap.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

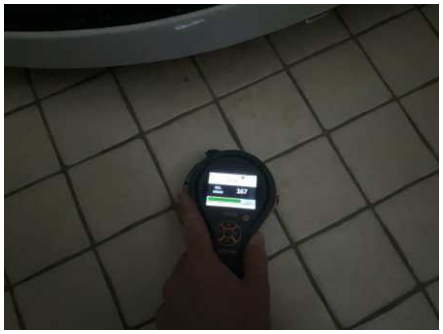
1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kjøkkeninnredning og brannmur på peis gjør hulltaking umulig.
Fuktsøk på overflater er foretatt.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.





1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Panel på vegger. Panel i himling. Servant. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Panelovn. Mekanisk avtrekk.

Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuktsikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport

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

Gulvet og veggene har ikke membran og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Fortsatt bruk av våtrommet frarådes.

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

Det er ikke behov for strakstiltak siden rommet fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes dersom man har andre brukskrav. Det dusjes i dusjkabinett. Dersom lekkasjer skulle oppstå er det ingen tettesjikt i på rommets gulv/vegger som sikrer at vann føres til sluk, det gjøres særlig oppmerksom på at lekkasje eller endret bruk vil gi fuktskader i konstruksjonen.
Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Fuktmåling i treverk er foretatt ifra krypkjeller under dusjsonen uten å påvise forhøyede verdier. Eldre fuktmerker i panelbord er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Våtrommet har ingen membran i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må bygges som et fullstendig våtrom for å sikre at eventuelt lekkasjevann føres til sluk.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i kjeller. Fliser på gulvet. Fliser på vegger i våtsonen. Panel på vegger. Panel i himling. Dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurdering er basert på anbefalt brukstid. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte våtrommet er oppnådd.
Ikke synlig membran under klemring i sluk. Det er ukjent om membran er lagt. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

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

Brukstiden til våtrommet vil kunne forlenges ved å gjøre tiltak som hindrer vann direkte på overflater. Dette vil likevel bare sikre mot skader i forhold til bruksvann, ved lekkasje fra rør/ installasjoner vil det være fare for skade på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







det er ikke benyttet bevegelsesfuger i hjørner, og mot gulv.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ved fuktsøk gjort målinger som indikerer fukt under fliser. Det er sprekker i murkant langs vegg, og det er registrert fliser med bom.
Det er ingen synlige tegn til membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utstyr for fuktsøk gir en indikasjon på om det er fukt under fliser, det kan imidlertid ikke sikkert slås fast om fukt ligger på våt eller tørr side av evt membran/ tettesjikt. Ved fungerende tettesjikt/ membran i våtrommet vil det være sannsynlig at målt fukt ligger på våt side av membran/ tettesjikt, men da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/ membran på våtrom kan det ikke verifiseres om det er fungerende tettesjikt/ membran under fliser. For å finne kilden til fukt må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Omfang av eventuelle utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser samt framtidig bruk av våtrommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys. Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Avtrekk vurderes som ikke tilfredsstillende. Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Ventilator med avtrekk ut anbefales etablert.

SPESIALROM

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med heltregulv, panel på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Panelovn. Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør monteres.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badstueovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på badstueovn. Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det må foretas utbedringer av konstruksjonen, avhengig av bruksintensitet. Det er ikke behov for strakstiltak siden badstue fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav.
Det anbefales å etablere luftespalter mellom badstue og tilstøtende konstruksjoner. Dette vil si at badstuen har sin egen konstruksjon inne i et eksisterende rom, med en luftespalte mellom badstueveggen og ytterveggen. Dette hjelper med isolasjon og fuktbeskyttelse.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert i isolert rom i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppnådd. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon og tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Eldre metallrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Utvendige vannrør som begynner å bli gamle vil ha en helt naturlig slitasjegrad. For eksempel nevnes at partikler bygger seg opp i rør og reduserer/stenger gjennomstrømmingen, terrengdeformasjoner som forårsaker utettheter og fortettinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at vannledninger fungerer i dag, men utifra forventet brukstid kan skader plutselig oppstå.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for straksstiltak siden avløp fungerer i dag, men ut ifra alder kan utskiftninger påregnes.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1999 er plassert i krypkjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra nyere tid er plassert i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
Varmtvannsbereder i krypkjeller har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.
Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i gang 1. etasje. Et sikringsskap er plassert i bod underetasje.
Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

    Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
    Estimat for kostnad er kun vurdert ut fra at el-kontroll må foretas- kostnad for å rette avvik etter kontroll er ikke vurdert.
    Deler av el-anlegget er ikke jordet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap underetasje.



Sikringsskap 1. etasje i gang.



Strømmåler montert i stort sikringsskap i 1. etasje.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann ført ned i grunnen. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig. Viktig å lede vann bort fra fundamentene.



Synlig grunnmursplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpt/murt grunnmur.
Murt ringmur på mellombygg og del med 1. etasje mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av fundamentering er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert.
Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Løs puss.
Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er skjult medfører dette økt risiko for skader som ikke er synlige for bygningssakkyndig.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i stablet betongblokker og støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Dagens forskrift krever rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller lignende slik at fallskader forebygges ved nivåforskjeller mer enn 3m.
Det er registrert lavere høyde på rekkverk enn dagens forskriftskrav.
Det er registrert åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en mur uten skjevheter og sprekkdannelser.
Rekkverk med tilfredsstillende høyde bør monteres. Åpninger i rekkverk må lukkes.









TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig avløpsrør i: Plast. Synlige vannrør i: Plast.
Eiendommen har privat avløp. Tett tank for svart vann, slamavskiller med spredergrøfter for gråvann. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnåd mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

TG 2 Septiktank

Septiktank, opplyst av betong. Tett tank for svartvann. Slamavskiller med spredergrøfter på gråvann.
Opplysninger gitt av rekvirent.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsanlegg.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

236 m²/236 m²

Fritidsbolig: 2 Bad, Kjøkken, 6 Soverom, 3 Gang, Trapperom, Stue, Toalettrom, Badstue, Bod, Bad/vaskerom, Stue m/trapp

Andre bygg: Stabbur, Garasje
Bruksareal andre bygg: 92 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 400 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørlia 88 ,2636 ØYER 109 m²	2007	4 sov	09-10-2022	5 800 000	**5 800 000**		5 800 000	**53 211**
2	Hemsætervegen 150 ,2636 ØYER 109 m²	1995	4 sov	21-08-2025	6 350 000	**6 140 000**		6 140 000	**52 931**
3	Hemsætervegen 141 ,2636 ØYER 109 m²	1995	3 sov	10-08-2025	6 850 000	**6 300 000**		6 300 000	**48 462**
4	Haugaringen 34 ,2636 ØYER 183 m²	2011	5 sov	09-04-2025	7 800 000	**8 000 000**		8 000 000	**43 716**
5	Lunnstadbrinken 39 ,2636 ØYER 215 m²	2005	4 sov	01-11-2023	12 000 000	**9 100 000**		9 100 000	**42 326**
6	Fjellstadvegen 11 ,2636 ØYER 222 m²	1990	4 sov		8 200 000				**36 937**
7	Sørlia 89 ,2636 ØYER 133 m²	2006	6 sov	03-10-2019	4 890 000	**4 850 000**		4 850 000	**36 466**
8	Fjellstadvegen 66 ,2636 ØYER 151 m²	1976	3 sov	21-03-2022	3 450 000	**3 750 000**		3 750 000	**24 834**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		18 000
Forsikring, estimert.	Kr.		7 500
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		38 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**63 500**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**4 050 000**

Stabbur

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Stabbur	Kr.		**450 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

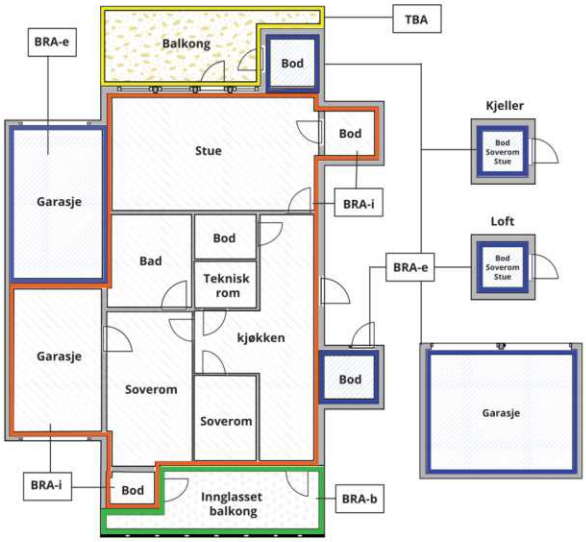
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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	110			110	
Loftetasje	57			57	
Kjeller	69			69	
SUM	**236**				
SUM BRA	**236**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Bad 2, Kjøkken/spisestue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang, Gang 2		
Loftetasje	Trapperom, Stue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Badstue, Bod, Bad/vaskerom, Kjellerstue m/trapp, Gang		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 136/372 (lavest/høyest) cm og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 203/211/230 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 225 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Terrasseplatting mot øst på oversiden av boligen med ca. 23 m². Terrasseplatting mot vest utenfor kjeller/underetasje med støpt plate på ca. 23 m². Terrasse mot vest med adkomst fra gang fra 66 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger enkelte tegninger, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig. Kjøper oppfordres til ytterligere undersøkelser.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		26		26	
Loftetasje		21		21	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom/hobbyrom	
Loftetasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Garasje

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	233	3
Stabbur	0	47
Garasje	0	45

Kommentar

Fritidsbolig	I areal S-ROM inngår bod i kjeller.
Stabbur	
Garasje	

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2024	Ole Anders Brænden	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	10	7		0	2044.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellstadvegen 70

Hjemmelshaver

Arild Holen´s dødsbo

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommunekart, oppmåling anbefales.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Eiendommer som ligger i nærheten av offentlig avløpsnett, vil kunne få krav om tilknytning. Dette er hjemlet i plan og bygningsloven.

Regulering

Kommunedelplan Øyer sør.
Regulert til LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.

Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) for Lillehammer.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2016

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent. Bygningen ser ut til å være flytt hit i 1999 iht. tegninger. Tømmerkassen er eldre.

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn, og fundamenter av tresopper. Tømmerkasse. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking av tretak. Etasjeskiller med trebjelkelag. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Innlagt strøm.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Vedlikeholdt, men bygningens alder tatt i betraktning må ekstra vedlikehold påregnes.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Vegg i tømmer. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med skifer. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Leddport av tre med garasjeportåpner. Innlagt strøm.
Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Bygningens alder tilsier at ekstra vedlikehold må påregnes.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.07.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.08.2024		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no	04.07.2024	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Eksisterer Ikke		Nei
Rekvirent	28.06.2024	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Fremvist		Nei
Kvitt. off. avgifter	04.07.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Situasjonskart	04.07.2024	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2024	
2	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstcon AS
Ringvegen 7
2816 GJØVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251362

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kai Hugo Holen	Jan Cato Holen

Gateadresse
Fjellstadvegen 70

Poststed	Postnr
ØYER	2636

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Arild Holen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Forsvarets Personellservice gjennom If

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251362

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251362

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55251362

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 55251362

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kai Hugo Holen	44fda1e6cd1942f343b30d c12280c20ecdb0c7b5	24.09.2025 07:10:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Cato Holen	886577521db563a6928f4 56ca421ce2a0a8c85ae	24.09.2025 07:17:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251362

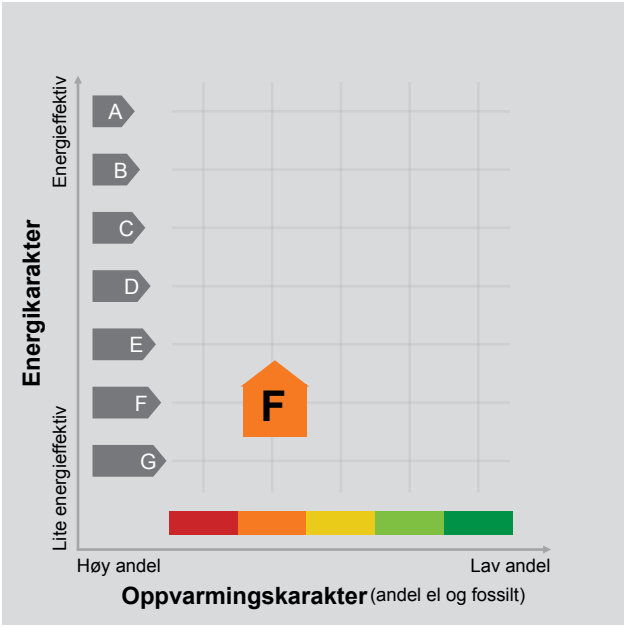
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellstadvegen 70
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7597037
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-13001
Dato	21.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	236
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

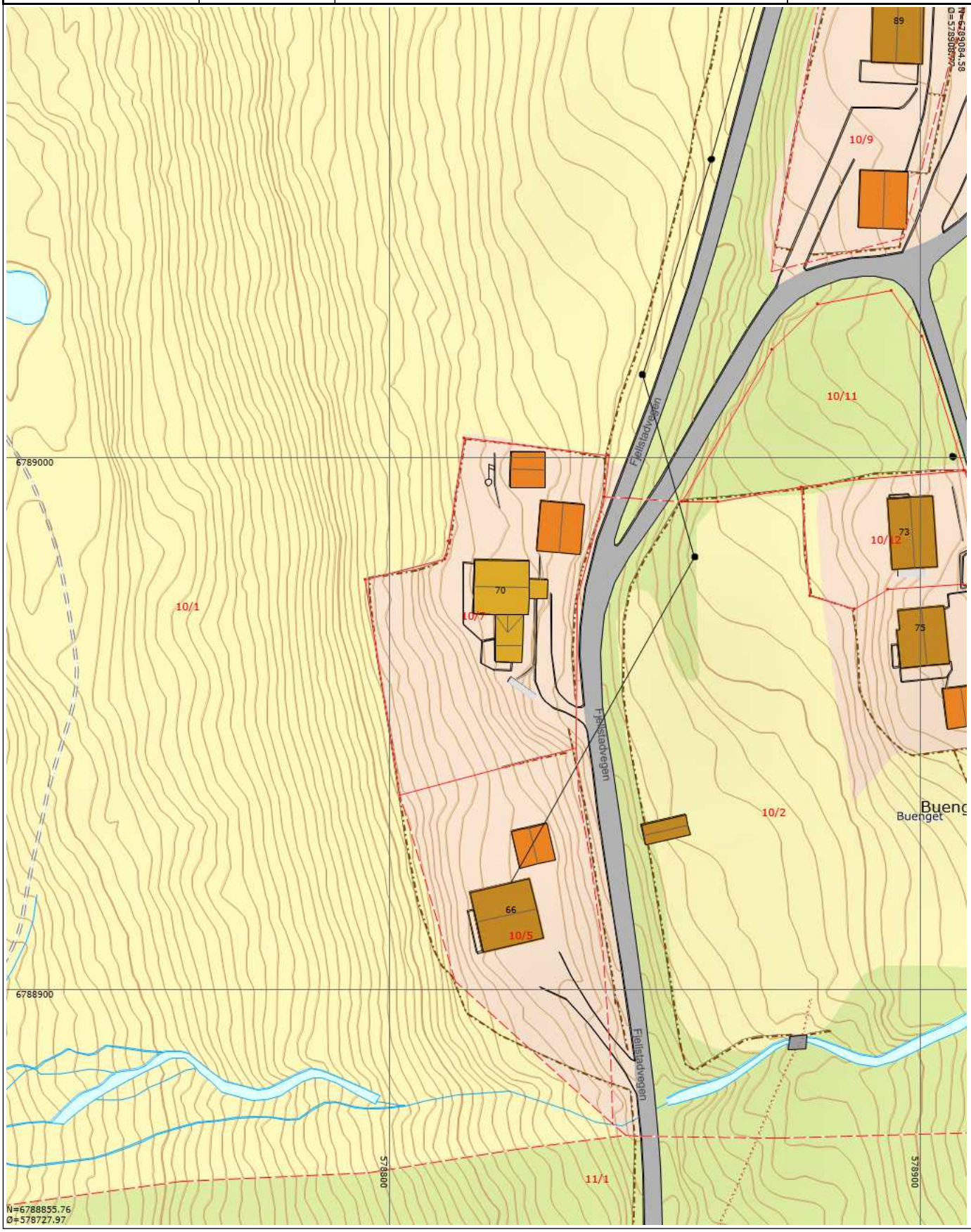
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjellstadvegen 70 2636 ØYER			
Annen info:				

Øyer kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygg og anlegg
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Eiendom
- Husnummer
- Mast
- Trase
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti på bru
- Traktorveg
- Sti
- Trapp
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Bru
- Veg
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Elv
- Innsjø
- Høydekurve_Øyer
- Privatveg gatenavn

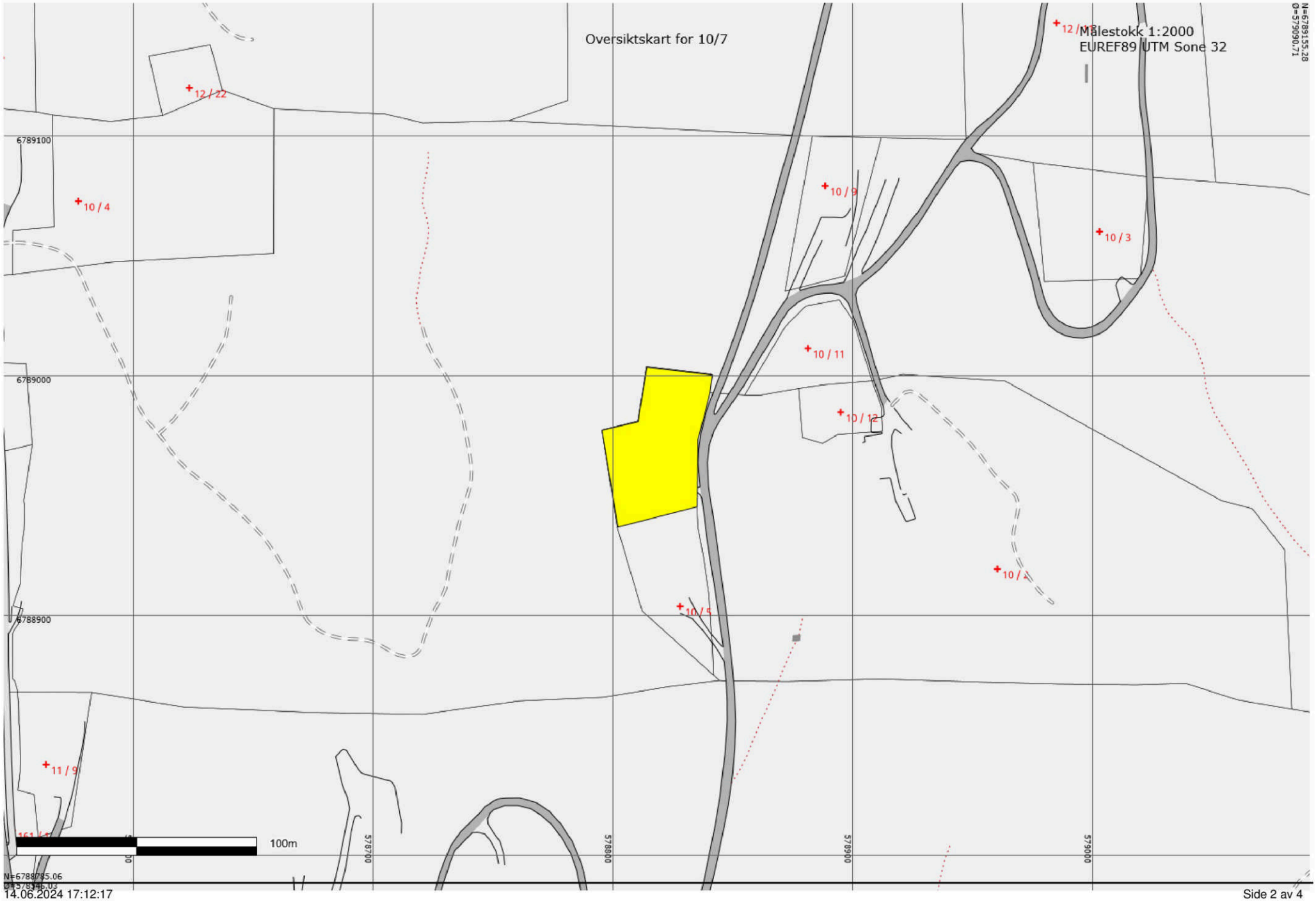
Øyer kommune

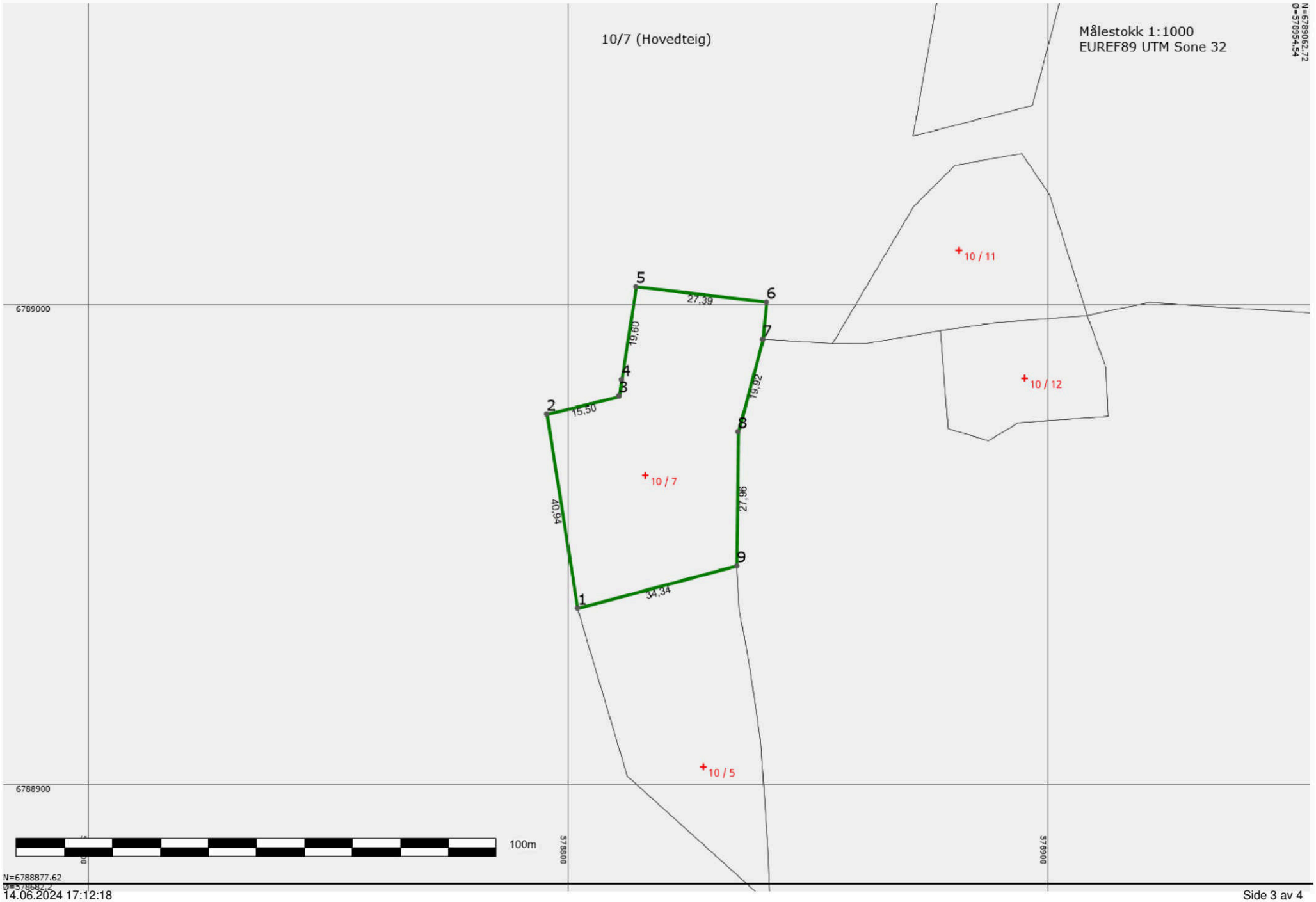
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**10**	**7**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 10/7
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6789155.28
Ø=579090.71
12 / 22
10 / 4
10 / 9
10 / 3
10 / 11
10 / 12
10 / 5
11 / 9
6789100
6789000
6788900
578700
578800
578900
579000
100m
N=6788785.06


10/7 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6789062.72
Ø=578954.54
10 / 11
10 / 12
10 / 7
10 / 5
1
2
3
4
5
6
7
8
9
27,39
19,60
15,50
19,92
40,94
27,96
34,34
6789000
6788900
578800
578900
100m
N=6788877.62
Ø=578682.2

Areal og koordinater

Areal: 2044,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6788964,27 Øst: 578816,06

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6788936,67	578801,91	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			40,94	Ikke hjelpelinje		13	
2	6788977,10	578795,47	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,50	Ikke hjelpelinje		13	
3	6788980,87	578810,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,48	Ikke hjelpelinje		13	
4	6788984,30	578811,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			19,60	Ikke hjelpelinje		13	
5	6789003,67	578814,07	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,39	Ikke hjelpelinje		13	
6	6789000,42	578841,27	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			7,80	Ikke hjelpelinje		13	
7	6788992,66	578840,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			19,92	Ikke hjelpelinje		13	
8	6788973,43	578835,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			27,96	Ikke hjelpelinje		13	
9	6788945,47	578835,10	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			34,34	Ikke hjelpelinje		13	

Øyer kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3440 - Øyer kommune	**10**	**7**	**0**	**0**	Fjellstadvegen 70, 2636 ØYER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNF-område - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)	2044.38m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Ja	
3440 201502	KDP Øyer Sør høring

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 10 Bnr 7 Fnr _____ Snr _____

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

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

Med hilsen
For Øyer Kommune
Navn: Daniel Bjørnstad Kristiansen Dato: 17.06.2024

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

Øyer kommune

Kommunedelplan for Øyer Sør (2006 – 2015)

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av kommunestyret 31.05.2007

GENERELT

Krav om kommuneplan (delplan) er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 20-1. Kommuneplanens (delplanens) arealdel skal legges til grunn for planlegging og utbygging i kommunen sammen med de bestemmelser som er gitt med hjemmel i Plan- og bygningsloven (PBL).
I dette dokumentet er det gitt utfyllende bestemmelser knyttet til kommuneplanen med hjemmel i PBL § 20-4, andre ledd.

Følgende dokument utgjør Kommunedelplan for Øyer Sør (2006- 2015)

1. Disse planbestemmelsene
2. Plankart for kommunedelplanen i målestokk 1:15 000
3. Planbeskrivelse med konsekvensvurdering

Andre bestemmelser

- Kulturminner fra før 1537 er automatisk freda, jfr. Kulturminnelovens § 4, 6 og 8. Vedtaksfredede kulturminner er kulturminner som er freda etter kulturminnelovens § 15. Alle tiltak som kan berøre automatisk fredede eller vedtaksfredede kulturminner skal oversendes kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til uttalelse. Det samme gjelder de til en hver tid stående byggverk fra perioden 1537 – 1649. Kommunen har et ansvar for å være med og se til at disse bygg/anlegg har en tilfredsstillende sikringssone (Kulturminneloven § 6). Kulturminneloven § 25 stiller krav til at riving eller vesentlig endring av bygg/anlegg oppført før 1850 blir sendt fylkeskommunen til uttalelse. Samme gjelder for rive- og byggesøknader for bygninger som er registrert i SEFRAK.

- Avkjørsel fra offentlig veg skal ha tillatelse fra vegmyndighetene i hht PBL § 66 nr. 1.

Plankart og bestemmelser

Arealbruken som er vist på plankartet er juridisk bindende med hjemmel i PBL § 20-4.

Juridisk bindende bestemmelser som er knyttet til planen med hjemmel i i PBL § 20-4, andre ledd er uthevet ved innramming.

Retningslinjer

Teksten utenfor innrammingen er av retningsgivende og forklarende karakter og utformet for å utdype planbestemmelsene og tydeliggjøre prinsippene for arealdisponeringen. Den skal legges til grunn for kommunens arealforvaltning og byggesaksbehandling etter plan og bygningsloven.

1.0 GENERELLE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Dette er generelle bestemmelser som gjelder i hele planområdet, uavhengig av formål.

1.0.1 Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet i en sone på 100 m langs vassdrag målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, jfr. PBL § 20-4 andre ledd bokstav f. Dette gjelder ikke tiltak som inngår i godkjent reguleringsplan eller har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet. Tilbygg til eksisterende bolighus kan tillates dersom tilbygget ikke kommer nærmere vassdraget og ikke medfører økning av antall boenheter.

1.0.2 Eksisterende vegetasjonsbelter langs Lågen og bekker i området skal bevares og de skal forsterkes der det er nødvendig. Der bredden er mindre enn 10 m på hver side, er det en målsetting å øke bredden. Nye inngrep i form av konstruksjoner og fyllinger skal som hovedregel ha en minste avstand på 10 m fra vannkant ved normalvannføring. For Lågen er minsteavstanden 20 m. Der denne avstanden er mindre, skal det gjennomdetaljplaner og byggesaker søkes løsninger som kompenserer for dette ved at vegetasjonsbeltet over en viss strekning har en gjennomsnittlig bredde som tilsvarer minstekravet.

1.0.3 Sti eller turløype som anlegges i vegetasjonsbeltet skal anlegges skånsomt og ha en standard som tilpasser seg terreng og vegetasjon.

1.0.4 Før det gis tillatelse til bygging langs vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller erosjon.

1.0.5 Retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal leggest til grunn ved all planlegging Miljøverndepartementet (T-1442).

1.0.6 Nye avkjørsler til riks- eller fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med godkjent rammeplan for avkjørsler utarbeidet av Statens vegvesen Oppland (jfr. Veglovens § 41).

1.0.7 Tidligere vedtatt reguleringsplaner innen delplanområdet gjelder framfor kommunedelplanen dersom ikke annet er opplyst.

1.0.8 Byggearbeider godkjent gjennom dispensasjonsbehandling etter PBL § 7 skal skje i samsvar med de generelle bestemmelsene om plassering og utforming under pkt.1.1.

Retningslinjer:

1.0.9 Vassdrag defineres i denne forbindelse som alle elver og bekker, innsjøer og andre vannsamlinger som har stadig tilløp.

1.0.10 Visuelt viktige kanter sett fra sentrum og Hafjell målområde er vist på temakart for vegetasjon og skal bevares.

1.0.11 Virkningen av eksisterende vegetasjonsområder skal opprettholdes gjennom aktiv skjøtsel tilpasset vegetasjonstypen.

1.0.12 I sentrum og Hafjell målområde skal det etableres en overordnet treplanting som skal bestå av stedegne arter.

1.0.13 Eksisterende beiteområder skal holdes ryddet slik at karakteren av beiteområde bevares.

1.0.14 I friområder inntil vegkryss med E6 skal naturlik vegetasjon etableres der dette mangler. Plan for beplantning inni toplanskrysset skal gjennomføres.

1.0.15 Det bør utarbeides en plan for skjøtsel av kulturlandskapet i LNF-områdene i samarbeid med grunneierne og landbruksmyndighetene. Åkerreiner, åkerholmer og større, særpregede trær bør vernes så langt som mulig. Det bør kun tillates begrenset flatehogst, og etter nærmere bestemmelser som fastsettes i skjøtselsplan.

1.0.16 Langs Mosåa kan vegetasjonsbeltet ha et parkmessig preg fra et punkt 500 m ovenfor Aaslettvegen og ned til Lågen.

1.0.17 Bygning eller bygningsgruppe med verneverdi og som er avmerket på plankartet med **V** kan bare rives dersom det er hjemmel for dette i reguleringsplan. Ved eventuelle endringer i eksteriøret skal den arkitektoniske karakteren og detaljutformingen opprettholdes (hvis opprinnelig) eller tilbakeføres (hvis ombygd).

1.0.18 Alle steingjerder innenfor hele planområdet bør vernes og vedlikeholdes så langt som mulig. Rydningsrøyser som ikke er automatisk fredede kulturminner (fra før 1537) og som er viktige for kulturlandskapet bør vernes.

1. BYGGEOMRÅDER (PBL §20-4, første ledd, nr 1)

1.1 GENERELLE BESTEMMELSER

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som eksisterende eller framtidige byggeområder eller friområder avsatt innenfor byggeområdene.
Lovhjemmel: PBL §20-4, andre ledd, bokstav a og b.

Plankrav

1.1.1 I byggeområdene kan arbeid og tiltak nevnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke finnes sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.

1.1.2 Reguleringsplanen skal, avhengig av planens formål og innhold, vise (jfr. PBL § 20-4, annet ledd bokstav b):
- arealbruk, lokalisering av tomt/bygning
- bestemmelser om utnyttingsgrad/etasjeantall og høyder (møne og gesims)
- takform, materialbruk og fargevalg
- trafikkløsninger, atkomst og parkering
- gangveger, turstier og skiløyper/alpintrasér
- aktivitetsområder og fellesanlegg (herunder felles renovasjonssted)
- krav til ubebygd tomt - herunder fellesarealer
- beplantning og vegetasjon som eventuelt skal bevares
- brannforsyning (det stilles krav om åpen hydrant)

1.1.3 Unntak fra plankravet dersom kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt:
- Oppføring av påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse i uregulerte strøk.
- Anleggelse av gravplass på (O-2). Sammen med søknad om tillatelse for tiltaket skal det framlegges illustrasjonsplan som viser helhetlig utforming av området.

Plassering av bygning/andre terrengmessige inngrep

1.1.4 Bygninger og anlegg skal plasseres slik at de bryter minst mulig med naturpreget i området.

1.1.5. Utsiktspunkt av særskilt interesse for allmennheten og utsatte parti og punkt som betyr mye for landskapets karakter, skal ikke bygges ned.

1.1.6. Ved regulering og utbygging av nye områder skal det legges vekt på utbygging i forhold til terreng. Terreng med større helling enn 1:5 bør ikke bebygges. Terreng med større helling enn 1:3 må ikke bebygges og heller ikke innreguleres til tomter.

1.1.7. Vegframføring innen større områder/delområder skal samordnes. Vegene skal plasseres slik at de ikke bryter med naturpreget i området.

1.1.8. Plan for vannforsyning og avløp skal vedlegges bygge-/fradelingssøknaden. Dersom ikke annet er bestemt skal disse spørsmål behandles etter PBL § 65 første ledd, og etter forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg. Privetordning der det ikke er gitt utslippstillatelse, skal skje til godkjent biologisk klosett el. tilsvarende

1.1.9. Lekeplasser skal planlegges/ivaretas i samsvar med kommunens vedtekt til nr. 2 til PBL § 69.3.

1.1.10. Evt. framføring av kabler (strøm, telefon, kabel-TV og annet) skal føres i bakken.

Utforming av bebyggelse, materialbruk m.m.

1.1.11. Et hvert tiltak som omfattes av PBL skal planlegges og utføres slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene – jfr. PBL § 74 2. ledd.

1.1.12. Bygninger skal tilpasses omgivelsenes karakter og form. Det skal legges vekt på samordning av byggelinjer, byggehøyder og arkitektonisk uttrykk mellom nabobygninger og naboområder.

1.1.13. Tak skal som hovedregel være saltak med takvinkel mellom 20 og 30°. For bolighus kan takvinkelen økes til 45 °. Industribygg unntas fra denne bestemmelsen.

1.1.14. Materialbruk i fasadene skal i hovedvekt være tre, tegl og naturstein. Bruk av glass er tillatt som supplerende element i sentrum og sentrumsnære områder, men skal ikke være et dominerende materiale. Høyreflekterende materiale i fasader er ikke tillatt.

Rekkefølgebestemmelser

1.1.15. Utbygging i byggeområdene (eksisterende og planlagte) kan ikke finne sted før følgende tekniske anlegg er etablert (jfr. kommunestyresak nr.075/2006 :

- Veg
- Gang- og sykkelveger
- Trafikksikker atkomst for gående syklende og kjørende
- Vann og avløp
- Elektrisitetsforsyning og telefon/bredbånd
- Renovasjon
- Innregulerte leke- og aktivitetsområder
- Evt. innregulerte turstier, skiveger og alpintraséer
- Evt. avkrevde tiltak mot støy, flom, erosjon

Kravene spesifiseres nærmere gjennom reguleringsprosessen.

1.1.17. Utbyggingsavtaler

Krav om utbyggingsavtaler kan framsettes i hht. kommunestyresak nr. 075/2006:
Kravet gjelder for hele kommunen hvor det innefor et planområde skal:

- Bygges ut 5 eller flere boenheter til boligformål
- Bygges ut 5 eller flere fritidsboliger/-enheter til fritids- eller næringsformål.
- Utvikles næringsområde større enn 3 dekar, for bygg større enn 500 m^2 T-BRA eller anlegg/prosjekter (uansett formål) på mer enn 10 millioner kroner.
- Også ved mindre utbygginger kan det etter forholdene være aktuelt å kreve utbyggingsavtale, for eksempel tilfeller hvor et tiltak vil føre til særlig stor infrastrukturbelastning i forhold til tiltakets størrelse/omfang, eller der det på grunn av tiltakets karakter bør stilles krav til utforming, som for eksempel universell utforming.

Universell utforming

1.1.18. Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektlegges at alle boliger, næringsbygg, fellesområder og utearealer skal kunne brukes av grupper mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing eller spesiell utforming.

1.1.19. For prosjekter med åtte boliger eller flere skal minimum 25 % tilrettelegges for livsløpsstandard.

1.1.20. Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

Retningslinjer

1.1.21. I alle nye bygg bør det stimuleres til installasjon av energieffektivt utstyr. Nye bygg skal videre oppføres på en måte og ha styringssystem som effektivt styrer energibehovet gjennom døgnet.

1.1.22. I boligprosjekter større en ti enheter, og enkeltbygg større enn 1000 m^2 skal det legges til rette for bruk av vannbåren varme.

1.1.23. Ved planlegging av nye hytte- og leilighetsområder stimuleres til bruk av alternative varmekilder, som jordvarme, biobrendsel eller lignende.
I byggeprosjekt større enn ti boenheter og i enkeltbygg større enn 1000 m^2 skal det legges til rette for vannbåren varme.

1.1.24. Sammen med søknad om byggetillatelse for alle næringsbygg og boligbygg med 2 eller flere boenheter skal det innsendes plan for de anlegg som er nevnt i PBL § 69.1. For andre søknader skal slik plan innsendes der kommunen anser det nødvendig. Kommunens vedtekt nr. 1 til PBL. §69.3 gjelder uavkortet.

1.1.25. De til enhver tid gjeldende rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal følges.

1.2 SENTEROMRÅDE

1.2.1 I sentrumsområdet merket S på plankartet tillates næringsformål med generelle sentrumsfunksjoner, herunder handel, kontor, tjenesteyting, bevertning, overnattingsanlegg, aktivitetsanlegg og håndverk.

1.2.2 I områder vist på plankartet med blandet formål sentrum/bolig skal boligandelen være minst 1/3 regnet i m^2 bruksareal.

1.2.3 Område O-1 (nord og vest for ungdomsskolen) skal være reserveareal for viktige offentlige formål

1.2.4 Gesimshøyde kan være maksimalt 10,5 m og mønehøyde maksimalt 15 m, begge høyder målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal som hovedregel være saltak.

Retningslinjer:

1.2.5 Det skal legges vekt på samordning av byggelinjer, byggehøyder og arkitektonisk uttrykk mellom naboområder og i sentrum som helhet. Store bygningsvolumer og fasader skal deles opp for å redusere målestokken. I sentrum skal bebyggelsen som hovedprinsipp følge byggelinjen som vist på temakart av 23.11.95. Bygningene skal henvende seg mot Kongsvegen/Aaslettvegen med sin hovedfasade i den viste byggelinjen. I bakkeplan mot vegen og mot viste plassdannelser skal det være publikumsrettet virksomhet med tilhørende innganger. Parkerings skal i hovedsak lokaliseres bak og på siden av bebyggelse sett fra vegen. Dagligvarehandel skal fortrinnsvis lokaliseres på østsiden av E6.

1.2.6 I alle søknader om byggetillatelse skal forholdet til naboeiendommer vurderes og dokumenteres ved aksonometri og/eller fasadeoppriss.

1.2.7 Taktekking i sentrum bør være av naturstein (skifer), tegl, betongtakstein, shingel, el.

1.2.8 I område S6 og S1 tillates en forsiktig utbygging av sentrumsfunksjoner og boliger. Forutsetningen for utbygging nødvendig parkeringskapasitet opprettholdes.

1.2.9 Arealene rundt skolene skal benyttes på en måte som tar hensyn til at det drives skole i området. Hensynet til barn og trafikksikkerhet skal prioriteres.

1.3 OMRÅDER FOR NÆRING - HAFJELL MÅLOMRÅDE OG ANDRE NÆRINGSAREAL TILKNYTTET HAFJELL

Hafjell målområde er geografisk definert på temakart og består av byggeområder med formålene:

- turistområder
- boligområder
- friområder
- trafikkområder

1.3.1 I turistområdene merket T på plankartet tillates oppføring av næringsbygg som har direkte funksjonell tilknytting til alpinsenteret og reiselivsnæringen, som for eksempel overnattingsanlegg, forretningsbygg, bevertning, parkeringshus og annen service.

1.3.3 Gesimshøyde kan være maksimalt 10.5 m og mønehøyde maksimalt 15 m, begge høyder målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal som hovedregel være saltak. Store bygningsvolumer skal deles opp for å redusere målestokken. Det kan åpnes for heving av mønehøyden ved oppføring av hotellbygg.

1.3.4 I område B/T-2 (Myrvoll-Åberg) tillates etablering av turistrettet næringsvirksomhet Boligandelen i området skal være minst 50%, regnet i kvm bruksareal.

Retningslinjer

1.3.5 Det skal legges vekt på samordning av byggelinjer, byggehøyder og arkitektonisk uttrykk mellom naboområder og i målområdet som helhet. Ny bebyggelse skal være tilpasset landskapet og terrenget, alpinsenteret og den bevaringsverdige bebyggelsen i nærmiljøet. Alpinsenteret skal være det dominerende anlegget i området og viktige siktlinjer inn mot dette fra Aaslettvegen skal opprettholdes.

1.3.6 Taktekking i området bør være av naturstein (skifer), tegl, betongtakstein, shingel, el.

1.3.7 I alle søknader om byggetillatelse skal forholdet til naboeiendommer vurderes og dokumenteres ved aksionomtri og/eller fasadeoppriss.

1.3.8 En voksende trafikk til Hafjell alpinsenter skal søkes styrt mot kollektive transportmidler så langt som mulig. Tilrettelegging for parkering utover det sentrale parkeringsområdet skal skje etter følgende prioritet:

1. Utnyttelse av leieavtaler knyttet til areal som kan sambrukes uten uheldige miljømessige konsekvenser.
2. Utnyttelse av område P1 ved Navet vinterstid.

1.4 BOLIGOMRÅDER

1.4.1 Grad av utnytting skalvære maks. BYA= 25% på tomter for frittliggende boliger og maks. BYA=35% på arealer for konsentrert boligutbygging i 2 etasjer. For sistnevnte kategori settes det også krav om minimum utnytting til TU=50%.

1.4.2 Gesimshøyde kan være maksimalt 4.3 (6.5) m og mønehøyde maksimalt 8.0 (9.5) m for frittliggende eneboliger og tilsvarende maksimalt 7.5 og 10.5 m for konsentrert boligbygging (rekkehus), alle høyder målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Tall i ( ) gjelder for områder der det godkjennes boliger med underetasje eller to etasjer.

1.4.3 På minst 30% av arealet i feltene B9 Sletmoen/Korsen, B4 Jevnegruva og B5 Haugsgruva skal det legges til rette for konsentrert boligbygging.

1.4.5 Nye boligområder vist i planen skal bygges ut i etapper, fortrinnsvis i følgende rekkefølge:
1. B9 - Sletmoen/Korsen
2. B1b og a - Utvidelse Skriua
3. B4 - Jevnegruva
4. B12 - Bjørge/Skalmstad
5. B5 - Haugsgruva

1.4.6 I områdene B4 Jevnegruva og B5 Haugsgruva skal det utarbeides reguleringsplan som viser avslutning av masseuttak og legger til rette for boligbygging. Masseuttak i Jevnegruva skal avsluttes innen 01.01. 2010, og masseuttak i Haugsgruva skal avsluttes innen 01.01.2015. Krav om reg.plan for massetak i Jevnegruva tas ut da reg.plan allerede er fremmet

1.4.7 For byggeområdet B12 - Bjørge/Skalmstad - skal det utarbeides samlet reguleringsplan for hele området før det tillates utbygging av delområder. I planbestemmelsene skal det innarbeides bestemmelser om utbyggingsrekkefølge.

Retningslinjer:

1.4.8 Generasjonsboliger og andre former for større boligtetthet skal tillates.

1.4.9 I gjeldende reguleringsplaner for boligutbygging skal det foretas en vurdering av de tidligere vedtatte utnyttingsgrader med sikte på en generell økning.

1.4.10 Innen deler av kommunedelplanområdet gjelder kommunens lokale forskrifter for 0-konsesjon for bebygd eiendom fastsatt av Landbruksdepartementet den 09.04.2002.

1.4.11 Alternativ kan før reguleringsplanlegging starter utarbeides en samlet illustrasjonsplan For B12 som viser byggeområdenes plassering, grøntdrag, viktige terrengformasjoner, veg- og adkomstforhold og rekkefølgen av utbygging internt i området. Planarbeidet må ta utgangspunkt i områdenes karakter og ivareta kvaliteter ved dagens landskap så langt som mulig. Planen krever dispensasjonsbehandling.

1.5 FORRETNINGS-, INDUSTRI- OG NÆRINGSOMRÅDER

1.5.1 I områdene avsatt til forretning og industri merket F/I er det tillatt med lett industri, servicenæring, samt forretninger for plass- og transportkrevende varegrupper.

1.5.2 Industrivirksomhet som krever prosessutslipp, hotellvirksomhet og dagligvarehandel er ikke tillatt.

1.5.3 Grad av utnytting kan være maks. TU=40 %.

1.5.4 Gesimshøyde skal være maks. 7.5 m og mønehøyde maks. 10.5 m, begge høyder målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

1.6 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

Tomteutnyttelse/plassering/utforming/materialbruk

1.6.1. På vedtatte nye områder for fritidsbebyggelse som er tilknyttet vann- og avløpsnett kan det på den enkelte tomt/feste oppføres inntil tre bygninger: hytte, anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet. Bebyggelsen kan ha et samlet bebygd areal (BYA)=15 %. Største tillatte samlet bruksareal (T-BRA) skal ikke overskride 180 m^2.

Anneks kan ha et maksimalt bruksareal (T-BRA) på 30 m^2 og uthus/garasje et maksimalt bruksareal (T-BRA) på 40 m^2. Uthus og anneks skal være fysisk atskilt. Terrasser kan oppføres med en størrelse på inntil 30 % av hyttas bruksareal, men ikke større enn 50 m^2. Det kan åpnes for høgere utnyttelse innen planområder hvor det settes krav til bruk av alternative energibesparende energikilder.

1.6.2. Plassering og utforming av hytter skal best mulig underordnes naturpreget i området. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget. Det tillates ikke planering av masser og fjerning av vegetasjon ut over det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bygninger, atkomstveg og ledningsgrøfter. Største tillatte skjærings- og fyllingshøyde er 200 cm. Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 40 cm i flatt terreng og 100 cm i skrånende terreng. På bratte tomter hvor det ligger til rette for sokkel avklares dette gjennom reguleringsplan.

1.6.3 Takform skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Gesimshøyde over grunnmur må ikke overstige 2.90 m. Der forholdene ligge til rette for oppføring av oppstuguløsning (ramloft) tillates gesimshøyden hevet til 4.5 m på oppstuggudelen. Alle bygg skal tilpasses den tradisjonelle byggeskikken hva angår hovedform, materialbruk og farger. Bebyggelsen kan gis et moderne preg, men på en slik måte at de forholder seg til det omkringliggende bygningsmiljø og/eller landskapsformer. Uthus og anneks skal fortrinnsvis plasseres i tunform i nær tilknytting til hovedbygget og gi bygningene et preg av sammenheng.

1.6.3 Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt (tre, naturstein, skifer, torv mørke jordfarger). Alle utvendige bygningsdeler inklusiv vindskier, rammer rundt vinduer, hjørne- og dekkbord, skal ha tilnærma samme mørke farge. Dører og innramming rundt vinduer kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterkt avvikende farger, som gir store kontrastvirkninger er ikke tillatt.

1.6.4 Oppføring av gjerder er ikke tillatt. Kommunen kan gjøre unntak fra bestemmelsen for oppføring av sikringsgjerder og ledegjerder hvor spesielle forhold gjør gjerding nødvendig.

1.6.5 Frittstående flaggstenger og vindmøller er ikke tillatt.

1.6.6. Parabolantenner skal plasseres minst mulig skjemmende på bygningen.

1.6.7. For hvert av hovedområdene for fritidsbebyggelse:
H1, Langmyra/Sandstulen,
H3/T5, Mosetra
H4, Lisetra sør
H5, Bjørgesetra
H6, Høghaugen
H7, Vintersletta
H8, Stulen
skal det utarbeides samlet reguleringsplan. Der det kreves ny eller betydelig oppgradering av privat atkomstveg skal denne inngå i planarbeidet.

Retningslinjer:

1.6.8 Øyer kommune skal føre en restriktiv hyttepolitikk når det gjelder å tillate ny fritidsbebyggelse i fjellet. Utvidelse og fortetting av eksisterende hytteområder skal prioriteres fram for inngrep i nye områder.

1.6.9 Setergrender og seterbebyggelse skal søkes bevart som en del av kulturlandskapet.

1.6.10 Alternativt kan det før reguleringsplanlegging starter utarbeides en samlet illustrasjonsplan som viser byggeområdenes plassering, grøntdrag, viktige

terrengformasjoner, rekkefølgen i utbygging internt i området og lignende. Planarbeidet må ta utgangspunkt i områdenes karakter og ivareta kvaliteter ved dagens landskap så langt som mulig. Planen krever dispensasjonsbehandling.

1.6.11 Reguleringsplaner for hytter bør tas opp til vurdering 12 år etter kommunestyrets egengodkjenning. Hvis deler av planen ikke er ferdig utbygd, skal kommunen vurdere om deler av planen skal oppheves.

1.6.12 Omdisponering av fritidshus til boligformål innen regulerte hytteområder krever reguleringsendring eller dispensasjon.

1.7 FRIOMRÅDER (Områder for aktivitet og idrett)

Omfatter i det alt vesentlige Hafjell alpinanlegg, Hafjell golf og Øyer idrettsanlegg

Retningslinjer

1.7.1 I områdene merket A tillates etablering av alpinløyper, stier, veger, heisanlegg, sikringsanlegg og nødvendige bygg for driften av anlegget, samt varmestuer, serveringsanlegg og lignende.

1.7.2 På golfbanens område kan det tilrettelegges for skiløyper og skilekaktivitet på vinterstid. Det kan i den sammenheng etableres belysning for lysløype.

2. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER
(PBL §20-4, første ledd, nr. 2)

Dette er arealer som i all hovedsak skal benyttes til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF-områder). Innenfor disse arealene er det også mange etablerte hytte og boligenheter.

Planen omfatter kun LNF-sonene benevnt LNF2 og LNF4, dette fordi en av hensyn til sammenhengen med Kommuneplanens arealdel 2000-2010 har en valgt å benytte samme sonebetegnelse på de ulike LNF-områder som tidligere.

2.1 GENERELT FOR LNF-OMRÅDENE

2.1.1 I LNF-områdene tillates bare bygging i tilknytning til stedbunden næring, og som kan godkjennes i hht. PBL §§ 81, 86a, 86b og 93. Skal det bygges utenom stedbunden næring skal dette tas opp som endring av kommunedelplanen eller som dispensasjon fra denne.

2.1.2 Utvidelse av eksisterende bolig og fritidsbebyggelse kan tillates med hjemmel i PBL. § 20-4, andre ledd bokstav c:

- Arbeidene skal utføres i samsvar med de generelle bestemmelsene om plassering og utforming under pkt. 1.1 og etter bestemmelsene for fritidsbebyggelse under pkt. 1.6.
- På bebygde uregulerte fritidseiendommer innen Øyer statsallmenning kan det – når forholdene ligger til rette - tillates at hytte og uthus utvides til maksimalt 80 m^2 bygningsareal (BRA). Frittliggende uthus kan maksimalt måle 15 m^2. Eiendomsnummer framgår av vedlagt liste – vedlegg 1 .
- På bebygde uregulerte fritidseiendommer utenfor Øyer statsallmenning kan det - når forholdene ligger til rette – tillates at bygningene (hytte, uthus og anneks) utvides til maksimalt 120 m^2 bygningsareal (BRA), men kun en boenhet. Uthus og anneks kan hver maksimalt måle 15 m^2. Uthus og anneks skal være fysisk atskilt. Eiendomsnummer framgår av vedlagt liste – vedlegg 2 .

Forutsetningen for at det skal gis tillatelse til utvidelser av eksisterende bygg er at disse ikke ligger eksponert til i landskapet og ikke innenfor byggeforbudssonen til vassdrag og heller ikke kommer i konflikt med registrerte natur-, kulturlandskaps- eller friluftsverdier.

2.2 LNF 2

Innen dette området skal det tas spesielt hensyn til kulturlandskap, jord, skog og friluftsliv. Forbudet mot ny spredt bebyggelse i denne sonen er ønskelig for å kunne kontrollere utbyggingsmønsteret generelt.

2.2.1 Ved ombygging og restaurering av seterbebyggelse skal det tas hensyn til bebyggelsens tradisjonelle utseende og bruk. Overbygget terrasse godkjennes ikke oppført som tilbygg på denne type bygg.

Retningslinjer

2.2.2 Innen den del av området LNF2 som ligger under kote 600 skal omdisponering av boliger til fritidsformål underlegges restriktiv holdning.

2.3 LNF 4

Det er ingen bestemmelser til LNF-4områdene ut over de som er tatt inn under pkt. 2.1. Området har stor betydning som natur og friluftsområde for turistutbyggingen rundt Hafjell og Øyer sentrum, men også for den videre utviklingen av Hafjell alpinanlegg**.**

Retningslinjer

2.3.1 Innen område LNF 4 kan det tillates opparbeidet skiløyper og mindre skitrekk som knytter hytteområdene opp mot alpinanlegget og fjellet.
Tiltaket skal på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene og godkjennes av kommunen. Tiltak innen NAT9 og NAT30, samt de områdene som utredes for vern etter naturvernloven, unntas inntil omfanget av vernetiltakene er avklart.

2.3.2 I LNF 4-områdene langs Lågen er det tillat å anlegge turstier/gangveger som angitt på plankartet eller etter andre traseer, herunder nødvendig utfylling i Lågen for å føre fram tursti/veg (Sør for Langvik Camping og mellom Mosåa og Hunderfossen).
Langs Lågen kan det tillates en forsiktig og skånsom tilrettelegging for friluftsformål.
Tiltak som nevnt over må avklares i forhold til V*annressursloven og Lakse- og innlandsfiskeloven.* Større tiltak må behandles som dispensasjon eller gjennom regulering.

2.4 OMRÅDER MED SPESIELLE NATURFORVALTNINGSINTERESSER

Innen følgende områder som alle - unntatt Mosådalen - er klassifisert som svært viktige områder for biologisk mangfold, foreligger det botaniske forekomster, hekkeområder, viltbiotoper og naturmiljøer av stor betydning i forvaltningsmessig sammenheng:

NAT 28 (11509) Lågen ved Ensby, gammelskog
NAT 29 (11508) Bakstad sør, gammelskog
NAT 26 (11514) Grimsrud øst, gråor, heggeskog
NAT 27 (11301) Bjørge, naturbeitemark
NAT 30 (11507) Slåseterfjellet, gammelskog
NAT 23 (11305) Lisetra, naturbeite
NAT 31 (12001) Lågen
NAT 24 (11403) Rustbakken, dam
NAT 25 (11401) Rybakken, dammer

NAT 21 (11405) Granrudmoen nord, dam
NAT 22 (11518) Botterud, rik edellauvskog
NAT 19 (11520) Søre Brynsåa, rik edellauvskog
NAT 9 (11524) Mosådalen

Fra kommunens side ønskes disse områdene i størst mulig grad sikret, men uten at en går vegen om båndlegging. Kommunen vil arbeide for inngåelse av privatrettslige avtaler med grunneierne som fastlegger regler for å ivareta områdenes spesielle kvaliteter

3. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (§20-4, første ledd nr. 3)

3.1 For områder til råstoffutvinning skal tiltak nevnt i pbl §§ 81, 86a, 86b og 93 ikke finne sted Før det er utarbeidet reguleringsplan for masseuttaket (Jfr. PBL §20-4, andre ledd, bokst. a.) Bestemmelsene omfatter etablering av nye masseuttak og utvidelse av eksisterende masseuttak med beregnet uttaksmengde på mer enn 5000 m^3. Større uttak skal skje i hht. en etappeinndelt driftsplan.

3.2 Reguleringsplan skal i nødvendig grad avklare uttaksdybde, uttaksrekkefølge, sikring, drift, istandsetting av området og etterbruk. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Hver etappe skal ikke overstige 10 år. Terrenget i etappene skal rehabiliteres/tilpasses etterbruken så snart det er praktisk mulig, senest i løpet av tre år.

3.3 For mindre uttak – under 5000 m^3 – skal det i søknaden vedlegges plan for uttak, opprydding og etterbruk.

Retningslinjer

3.4 Alle masseuttak vurderes som vesentlige terrenginngrep og det kan det stilles krav om reguleringsplan.

3.5 Uttak av masser i Jevnegruva forutsettes avsluttet innen 01.01.2010, mens uttakene i Haugsgruva skal avslutes innen 01.01.2015. Uttakene i disse områdene skal skje på en slik måte at den hensyntar den planlagte framtidige etterbruk av områdene til boligbygging.

4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGTE ELLER SKAL BÅNDLEGGES
(PBL §20-4, første ledd nr. 4)

Dette er områder som er sikra eller skal sikres gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven eller andre særlover.

Automatisk fredede kulturminner som er kjente innenfor planområdet, er båndlagt med hjemmel i lov om kulturminner og for noen også gjennom gjeldende reguleringsplaner. På gården Østerhaug er hovedbygning, drengestue og stabbur fredet etter lov om kulturminner § 15. Merket på plankartet med F**d**.

5. OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV VASSDRAG
(PBL § 20-4, første ledd, nr. 5)

5.1 Følgende deler av vassdrag som gitt arealbruksformålet Natur- og friluftsområde i sjø og vassdrag gis vern av hensyn til fiske-, frilufts- og naturvern: Lågen og nedre del opp til første vandringshinder i elvene Mosåa, Søre Brynsåa og Nordre Brynsåa, samt strømområdene i Lågen nedenfor Hunderfossen. Her må vannstrengen og osområder

bevares inntakt med tanke på best mulig gyte- og oppvekstområder for storaurestammen og andre ferskvannsorganismer i Lågen. Masseuttak eller deponi av masser i elvestrengene er forbudt. Vasstrenger som ikke er nevnt over har formålet LNF.

5.2 Vannstrengen i Lågen er avsatt som natur- og friluftsområde i hht. pbl § 20-4, 1. ledd, nr.5

5.3 Masseuttak eller deponi av masser i elvestrengene er i utgangspunktet forbudt, men kan tillates når det er nødvendig for å stabilisere elveløpet samt hindre oppgrunning. Oppfylling for etablering av tursti/gangveger er tillatt som angitt under punkt 2.3.2.

5.4 For å bevare best mulige gyte- og oppvekstforhold i elvedragene er det av storbetydning at kantvegetasjon beholdes intakt (kfr. punkt 7.3.). Etablering av kantvegetasjon og en forsiktig restaurering (etter flom) er ønskelig.

6 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSYSTEMET **(PBL § 20-4, første ledd, nr. 6)**

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet er synliggjort på plankartete og skal vektlegges for både eksisterende og ved etablering av nye byggeområder. Punktet omfatter følgende:

- Hovedveg (Riksveg E6)
- Samleveger (fylkesveger, kommunale veger og viktige private veger)
- Parkeringsareal
- Gondolbane
- Gang- og sykkelveger
- Maskinpreparerte alpinløyper og skiløyperløyper
- Turstier
- Høgspentlinjer over 22 kV

6.1 Ved nybygging og vesentlige utbedringer av veger, baner, gang-/sykkelveger og andre større tiltak i kommunikasjonssystemet kan arbeid og tiltak nevnt i pbl § 93 ikke finnes sted før området inngår i godkjent reguleringsplan, dersom ikke annet er bestemt i disse bestemmelsene.

Retningslinjer

6.2 Det er avsatt traseer for følgende nye vegforbindelser:
- Veg mellom Fossegården og Fv 361
- Veg mellom Furuvegen og krysset mellom Gamlevegen og Fv 361 ved Trodalen.

6.3 Det er avsatt traseer for følgende nye gang- og sykkelvegforbindelser:
- Kongsvegen fra Solvang til Åsletten.
- Kv 500 (Nermoshågån) fra Gamlevegen (Korsen) til Fv 361 kryss Nermo.
- Gamlevegen fra Kv 500 (Korsen) til Fv 361 ved Trodalen.
- Fv 361 fra Kv 500 kryss Nermo til Bjørgekrysset.
- Fv 312 fra Åsletten og sørover til Hunder.
- Ny forbindelse fra Åsletten til Bjørge

6.4 Det er avsatt to traseer for gondolbane som forbindelser mellom tyngdepunkter i turistområdene på begge sider av Lågen.
- Hunderfossen – Hafjell målområde
- Hafjell målområde - Moseterområdet

6.5 Gjennom sentrum skal Aaslettvegen og Kongsvegen utformes etter prinsippet om miljøprioritert gjennomkjøring. Målet for tiltakene skal være å bedre trafikksikkerheten, legge tilrette for kollektivtrafikken og styrke vegens stedskarakter.

6.6 Aaslettvegen og Kongsvegen gjennom sentrum og Hafjell målområde skal utformes

med en høyere estetisk standard enn vanlig utenfor tettstedet. Dette gjelder selve vegen og nærområdet til vegen. Det skal utarbeides en detaljplan for vegstrekningen i samarbeid mellom vegvesenet, kommunen og tilliggende grunneiere. Virkemidler i en slik plan kan være:

- Bruk av gatestein og andre elementer på punkter i veg og gangbane som bør framheves, f.eks. ved knutepunkter, overganger, busslommer, beplantninger.
- Lave steinmurer mellom veg og gangbane eller utenfor gangbanen. Disse bidrar til å stramme opp rommet og linjeføringen.
- Harmonisering og supplering av gjerder inntil vegen.
- Høyere standard på gatebelysning, f.eks. ved bruk av en mer stedstilpasset, lavere lysmast.
- Beplantning langs vegen, bl.a. videreføring av bjørkerekka som er plantet.

6.7 Disse kryssene defineres som viktige knutepunkter:

- Aaslettvegen/Kongsvegen - E6-avkjøringen
- Aaslettvegen – Gamlevegen (Aaslettkrysset)
- Gamlevegen – Granrudvegen (Korsen)
- Gamlevegen - Øverbygdsvegen (Trodalen - Ses i sammenheng med anlegg av ny samleveg)
- Fv 312 Fossegården – ny veg mot Fv 361.

Knutepunktene skal gis en utforming som markerer den betydning de har i tettstedet. Utformingen skal være ensartet for alle de fire knutepunktene, skal bidra til å lette orienteringen og trafikksikkerheten og høyne den estetiske standarden. Tiltakene skal utløses når endringer i krysset, vegen eller nærområdet til krysset planlegges.

6.8 Holdningen til spørsmålet om utvidet bruk og anlegg av nye avkjørsler er vist på eget temakart. De fire holdningsklassene er beskrevet i rammeplan for avkjørsler, som skal legges til grunn ved behandling av evt. dispensasjoner i forbindelse med bygge- og fradelingssaker.

6.9 Skiltet hastighet gjennom sentrum bør ligge på 40 km/t.

6.10 Løyper, turveger og stier som er vist på plankartet skal legges til grunn ved planlegging og bygging i byggeområdene. Mindre justeringer/forskyvninger tillates i forbindelse med endelig regulering. Det skal legges vekt på å opprettholde og videreutvikle sammenhengende løyper, turveger og stier som forbinder hytte-, turist og boligområder med utmarks- og fjellområder. Dette gjelder også viktige stier, løyper og turveger som ikke er vist på plankartet.

6.11 Kommunen skal ha aktiv holdning til og gjennomføre konkrete tiltak mht. trafikkstyring og trafikksikring. Sikring av farlige krysspunkt mellom gangveger og kjøreveger skal spesielt vektlegges.

7. GENERELLE BESTEMMELSER SOM IKKE ER KNYTTET TIL SPESIELLE FORMÅL

Retningslinjer

7.1 Visuelt viktige kanter sett fra sentrum og Hafjell målområde er vist på temakart for vegetasjon og skal bevares. (Kommunedelplan Øyer Sør 1996).

7.2 I sentrum og Hafjell målområde skal det etableres en overordnet treplanting som skal bestå av stedegne arter.

7.3 I friområder inntil vegkryss med E6 skal naturlik vegetasjon etableres der dette mangler. Plan for beplantning inni toplanskrysset skal gjennomføres.

7.4 Det bør utarbeides en plan for skjøtsel av kulturlandskapet i LNF-områdene i samarbeid med grunneierne og landbruksmyndighetene. Åkerreiner, åkerholmer og større, særpregede trær bør vernes så langt som mulig. Det bør kun tillates begrenset flatehogst, og etter nærmere bestemmelser som fastsettes i skjøtselsplan.

7.5 Langs Mosåa kan vegetasjonsbeltet ha et parkmessig preg fra et punkt 500 m ovenfor Aaslettvegen og ned til Lågen.

8. GODKJENTE REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLANER INNEN KOMMUNEDELPLANOMRÅDET

Områder som er unntatt fra denne plans rettsvirkning fordi tidligere vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan* skal gjelde (jfr. PBL § 20-6, tredje ledd):

Plannavn **Godkjenningsdato**

Hytteplaner

Nr	Plan	Vedtatt av	Dato
102	Hafjelltoppen Hyttegrend	Kommunestyret	20.12.2001
103	Hafjell Søndre - "Panorama"	Kommunestyret	25.10.1990
103.1*	Hafjell Søndre - "Panorama"	Kommunestyret	25.10.1990
104	Tobiasgruva	Kommunestyret	22.02.2001
105	Hafjell arena – Lundstaden	Kommunestyret	25.10.2001
105.1*	Lunnstaden - delområde T1	Utvalg for plan og utvikling	18.06.2002
106	Sandstulen Nordre	Kommunestyret	29.08.1991
106.1*	Sandstulen Nordre	Utvalg for plan og utvikling	24.04.1991
107	Sandstultoppen	Kommunestyret	29.01.1998
108	Sandstullia	Kommunestyret	20.03.2007
109	Sandstul Nordre - Nedre del	Kommunestyret	20.03.1997
110	Sandstulen Søndre H/T5	Kommunestyret	27.04.2000
111	Hafjelltoppen Fjellgrend	Kommunestyret	28.04.2005
111.1*	Bebygelsesplan FB11	Planutvalget	17.01.2006
111.2	Bebyggelssplan FB12	Planutvalget	06.06.2006
113	Granli	Kommunestyret	22.02.2007
114	Jaer Gård	Kommunestyret	25.11.1993
114b	Jaer Gård, Roabakken med mer	Kommunestyret	19.09.2002
115	Hafjell Fjell-landsby	Kommuestyret	26.06.2003
117	Lauvlia	Kommunestyret	02.09.2004
151	Høghaugteigen	Kommunestyret	27.09.1990
153	Lisætra 2	Kommunestyret	01.09.2005
155	Del av Haugen	Kommunestyret	19.12.1991
160*	Ilsetergata	Utvalg for plan og utvikling	15.08.2006

Næringsplaner

201	Pellestova	Kommunestyret	26.01.2006
202	Hafjell Alpinsenter AS, Hovedportal	Kommunestyret	28.06.2001
203	Hafjell Alpinanlegg, øvre del	Kommunestyret	28.02.1985
204	Hafjell Alpinanlegg, nedre del	Kommunestyret	04.07.1985
204.1*	Vikinggrenda II	Utvalg for plan og utvikling	17.04.2001
204.2*	Sørlia, del av felt F1	Utvalg for plan og utvikling	19.02.2002
204.3*	Aasletten	Utvalg for plan og utvikling	17.08.2004

205	Forretningsområde Nysetervegen/Hundersetervegen	Kommunestyret	31.08.2000
206	Hafjell Camping	Kommunestyret	22.06.1995
207	Hafjell Camping og Midtjordet	Kommunestyret	31.08.2000
207.1*	Hafjell Camping	Utvalg for plan og utvikling	13.02.2001
208	Midtjordet	Kommunestyret	19.09.2002
210	Øyer sentrum Sør	Kommunestyret	30.06.1994
211	Solvang	Kommunestyret	03.10.1991
212.1*	Hafjell Golf Nermo	Utvalg for plan og utvikling	17.04.2001
213	Hunderfossen - Hafjell Appartement og Hytter	Kommunestyret	30.11.2000
214	Sørlia Nedre	Kommunestyret	26.06.2003
215	Granrudmoen næringsområde	Kommunestyret	26.10.2000
216	Granrud	Kommunestyret	30.08.1990
216.1*	Granrud	Utvalg for plan og utvikling	21.08.1991
217	Aronsveen	Kommunestyret	02.09.2004
218	Kongsvegen 3 og 5	Kommunestyret	29.04.2004
219	Hafjell bunnområde - sør	Kommunestyret	01.06.2006

Boligplaner

301	Granrud	Kommunestyret	30.08.1990
301.1*	Granrud	Utvalg for plan og utvikling	21.08.1991
302	Del av Granrudmoen sør	Kommunestyret	30.06.1994
303	Nermo Boligfelt	Utvalg for plan og utvikling	01.12.1994
304	Gnr. 19 / Bnr 28 med omgivelser	Kommunestyret	21.12.1999
305.1*	Bjørge	Utvalg for plan og utvikling	18.05.1995
306	Lillebekksveen	Kommunestyret	27.10.2005
307	Furuvegen/Einervegen	Kommunestyret	19.05.2005
308	Skriua	Kommunestyret	19.05.2005
309	Einstad	Kommunestyret	04.05.2006
310	Myrvoll	Kommunestyret	26.01.2006
311	Øvre Sletmoen	Kommunestyret	30.03.2006

Trafikkformål

501	Hundersetervegen	Kommunestyret	13.05.1993
502	Ny veg Aasletten Korsen	Kommunestyret	29.09.1988
503	NY E6 og lokalveg på strekningen Lillehammer grense - Granrudmoen	Kommunestyret	31.10.1991
504	FV319 - Ny forbindelse over Lågen ved Granrudmoen i Øyer kommune	Kommuestyret	31.10.1991
505	Sagåa - Mosåa	Kommunestyret	28.10.2004

Spesialområder

601	Atkomstløype ved Hafjell Panorama	Kommunestyret	25.09.1997
604	Ilseterura	Kommunestyret	26.06.2003
605	Steintjønnlia	Kommunestyret	24.06.2004
606	Løypetrasé i Sandstullia	Kommunestyret	02.10.2003

UREGULERTE HYTTETOMTER

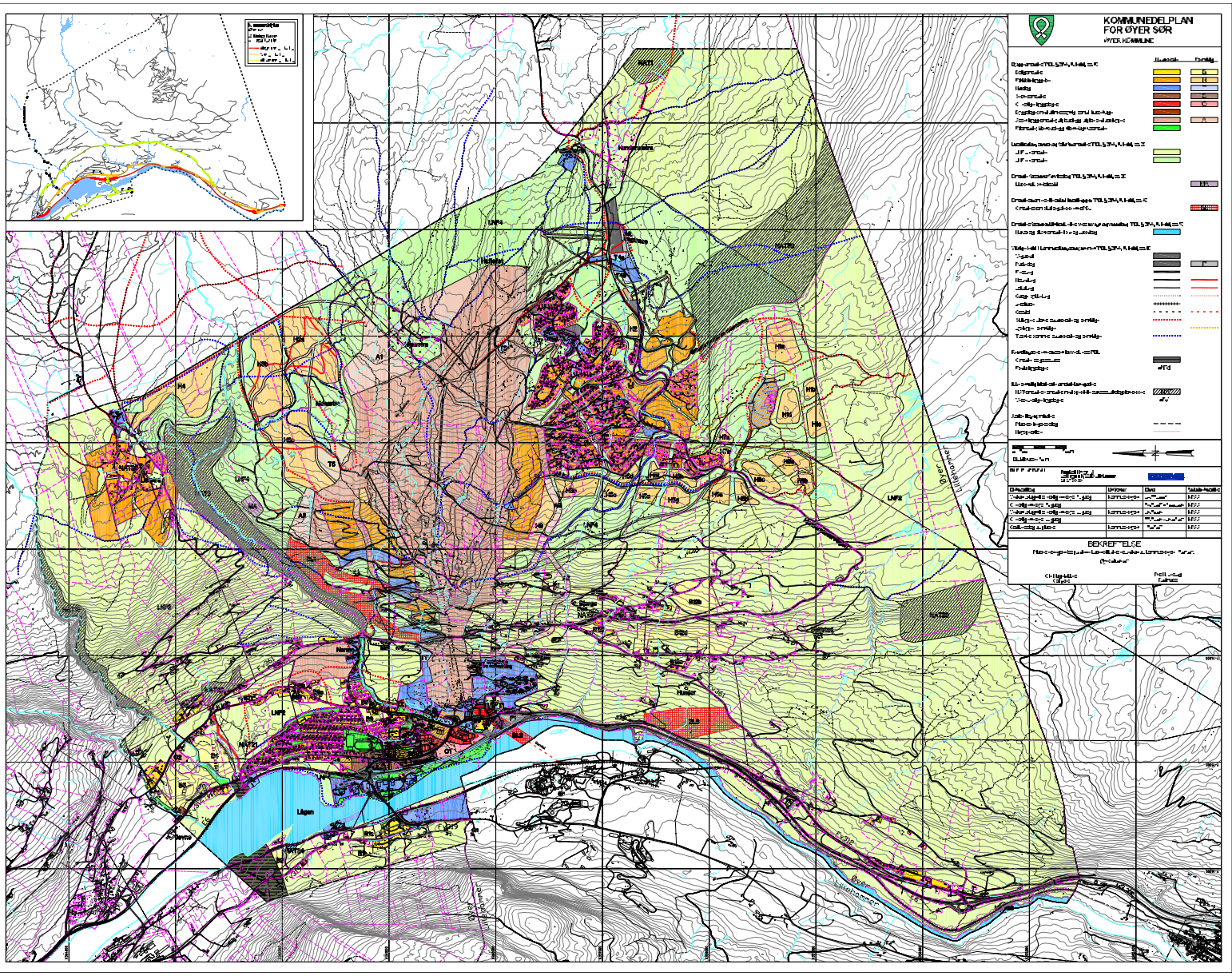
Vedlegg 1: - Fritidseiendommer innen planområdet i Øyer statsallmenning utenfor regulerte områder.

Gnr.	Bnr.	F. nr.
155	1	649
155	1	652
155	1	653
155	1	654
155	1	655
155	1	663
155	1	667
155	1	670
155	1	671

Vedlegg 2: - Uregulerte fritidseiendommer innen planområdet nedenfor statsallmenningsgrensa.

Eiendomsnavn	Gnr.	Bnr.	F.nr.
Stensrud	2	9	
Solbrå	3	14	
Svelund	3	16	
Bergli	3	20	
Sandebu	3	22	
Veslebakken	3	24	
Nystugua	3	43	
Bestebu	4	7	
Rostad	4	8	
Ingebergbu	4	10	
Grankroken	4	11	
Steinrøysa	4	15	
	4	28	
Litabu	4	32	
Sveum	5	2	
Heimbu	5	8	
	6	3	2
Bekkeplassen	6	3	3
Skogstad	7	14	
Løvbakken	7	24	
Lon	8	16	
Berglund	9	2	
Toppen	10	3	
Høgtun	10	7	
Erikstova	11	7	
Bjørgefallet	11	147	
Hemsætervegen	11	148	
Toften	12	19	
Fredbu	12	22	
	12	28	
Nestingshagen	12	80	
Bjørkely	14	4	
Larshaugen	16	16	
Nysvehaugen	16	22	
Berge Søndre	17	6	

Sørhaug	17	29	
Brenna 18	12		
	18	23	
Øvre Slettmoen	20	2	
Fagerli	20	3	
Vårlibua	23	10	
Hulderhaugen	23	31	
Lienbua	23	35	
Haugen Nordre	25	2	
Nordli	26	13	
Veslehaugen	26	32	
Lidaro	26	83	
Høgda	26	91	
	26	92	
Skansen	27	9	
Bratli	28	6	
Brattberget	28	21	
Høgsvangen	28	29	


KOMMUNEDELPLAN
FOR ØYER SØR
ØYER KOMMUNE
BEKREFTELSE

ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 10 Bnr 7 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 16 957,98
Antall terminer faktureres gebyrene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:		
Vann : Abonnement og forbruk:	X	
Avløp: Abonnement og forbruk:		
Tømming av slamavskiller / tett tank	X	
Renovasjon:	X	
Brannsyn, feiing:	X	
Eiendomsskatt:	X	
Vannmålerleie:	X	
Festeavgift:		

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 29.08.2025

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

Øyer kommune
Adresse Tingberg, 2636
Telefon

Utskriftsdato: 20.06.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Øyer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3440 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 7
Adresse: Fjellstadvegen 70, 2636 ØYER
Referanse: 19240028

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 10 Bnr. 7 Fnr. _____ Snr. _____

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

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

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

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

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme Dato: 18.06.2024

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

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

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

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

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

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

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

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

Konsesjonsfrihet:

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

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

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

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

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

Lillehammer Region brannvesen
Postboks 986
2626 Lillehammer

Hjemmeside: www.lrbv.no

Holen Arild

16.06.2020

Fjellstadvegen 70

2636 Øyer

Tilsynadresse:	Fjellstadvegen 70 (H - 1 - 1)	**Saksreferanse:**	2020/19556
Bygningsnr:	7597037	(bes oppgitt ved svar)	
Eiendom:	10 / 7 / 0 / 0	**Vår referanse:**	Espen Engvoll
Antall røykløp:	3	**Avtale nr:**	950493
Antall ildsted:	4		
Tilsyn:	15.06.2020		
Hyppighet:	Hvert 10.år		

Tilsynsrapport

Lillehammer Region Brannvesen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6:

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann. Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt. Melding til kommunen (feiervesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Arild Holen
Fjellstadvegen 70,
2636 Øyer.

Øyer 28. juni 2020

Lillehammer Region Brannvesen
Att. Feier Espen Engvoll

Svar på Tilsynsrapport,- Rettelser av Avvik

Jeg viser til brev fra Lillehammer Region Brannvesen datert 16. juni 2020 som påpeker avvik fra brannforskrifter som flg.:

1. Legge plate på gulv foran ildsted som dekker min. 30cm foran ilegget på ovnen.
2. Innkledning på skorstein i kjøkken må rives (pipeveggen skal være synlig).

De påpekte avvik vil bli utbedret som flg. (Tiltak og Fremdriftsplan):

1. Glassplate spesielt tilpasset ildstedet Aduro 9 er bestilt fra Hadeland Glass & Vaktmesterservice AS og vil bli plassert snarest ved ankomst. Dette vil skje senest innen 10. juli 2020.
2. Innkledningen av skorsteinen vil bli revet innen 31. juli 2020.

Jeg takker for en meget hyggelig og nyttig inspeksjon og setter stor pris på de anvisninger og råd som fulgte denne.

Beste hilsener

Arild Holen

Øyer kommune
Adresse Tingberg, 2636
Telefon

Utskriftsdato: 24.06.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Øyer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3440 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 7
Adresse: Fjellstadvegen 70, 2636 ØYER
Referanse: 19240028

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har septiktank
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 10 Bnr 7 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 17 815,60
Antall terminer faktureres gebyrene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:		
Vann : Abonnement og forbruk:	X	
Avløp: Abonnement og forbruk:		
Tømming av slamavskiller / tett tank	X	
Renovasjon:	X	
Brannsyn, feiing:	X	
Eiendomsskatt:	X	
Vannmålerleie:	X	
Festeavgift:		

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 24.06.2024

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

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 10 Bnr 7 Fnr _____ Snr _____

VANNMÅLER:

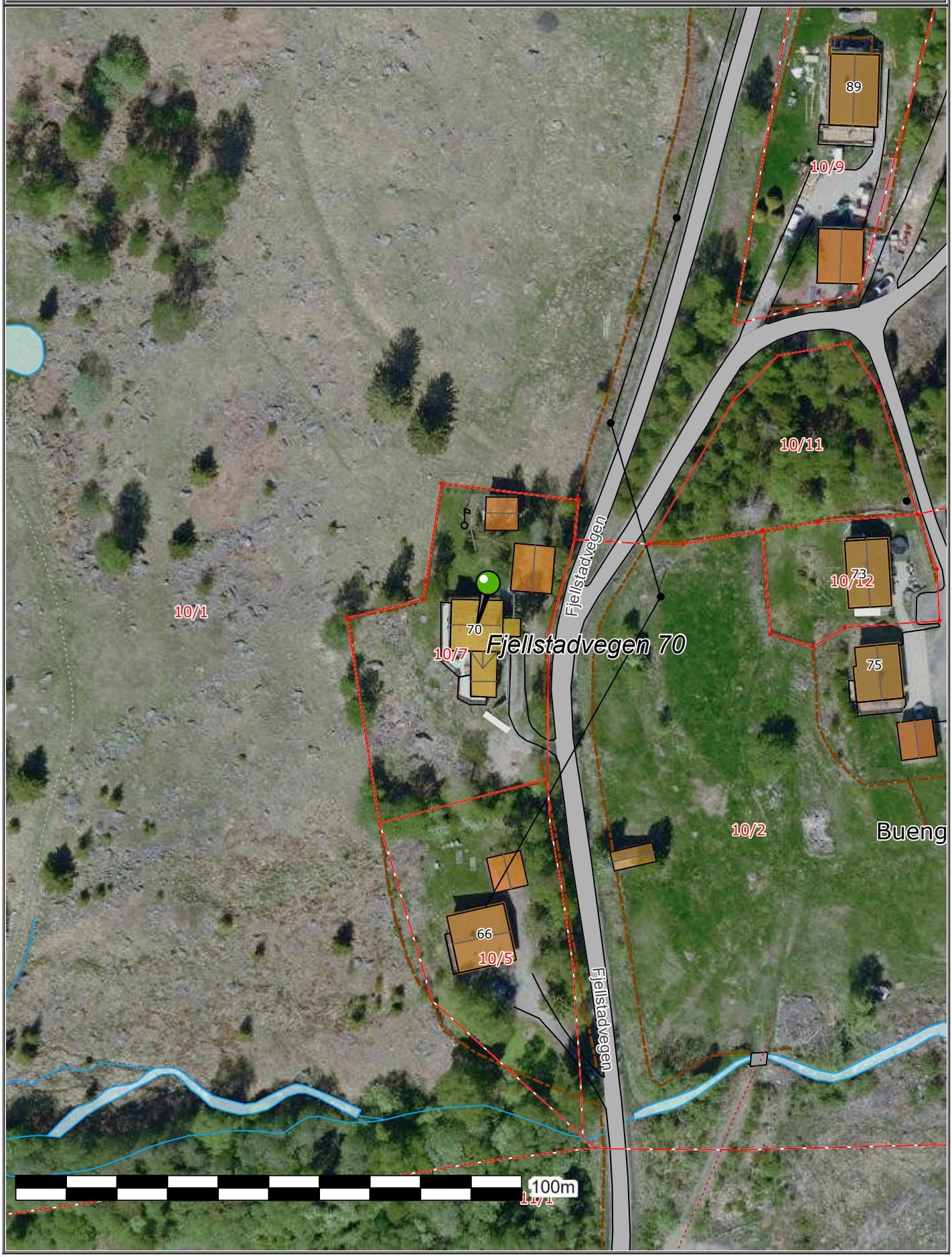
Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:		Ja:	X
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:	15.12.2023	Stand:	222
Neste avlesning	31.12.2024			
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år, og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.				

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 24.06.2024

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

Målestokk 1:1000	Ortofoto 2004	**ØYER KOMMUNE** Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.	N



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/8897/17
Uthentet 2024-08-08 09:46

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

8897 | 21 OKT 1974
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

Lør dag, den 5. okt. 1974 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Buenget g.-nr. 10 br.-nr. 2 av skyld mark 0,33 i Øyer. kommune. Forretningen er forlangt av Albert Buenget, 2637 Hunder.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn alle

Ved forretningen møtte:
Av partene:[3]) Kjøperen Øyvind Modahl, Nils Lauritssønsv.21, Oslo 8. Selgeren Albert Buenget, 2637 Hunder.

Av naboer:[3]) Halvar Stubrud. Bjørg Alice Engen Fyn.
Mennene valte til formann Sigurd Ile.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 17 dekar. I alt 17 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Tomta ligger i eiendommen Buengets nord-vestre hjørne. Nordgrensa går fra nordvestre hjørne rett østover i en lengde av 31 m. Der vinkler grensa rett nordover i en lengde av 9 m. Derfra går grensa rett mot øst i en lengde av 18 m. Mot nord grenser parsellen i hele sin lengde mot

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enerete Sem & Stenersen I. Oslo 9-66.

eiendommen Stubrud, g.nr. 1o br.nr. 1.
Østgrensa er 46 m. lang, og følger privat veg til Nestingshagen. Den grenser i hele sin lengde mot selgers eiendom.
Sørgrensa er 4o m. lang, og grenser i hele sin lengde mot eiendommen Bekkefaret, g.nr. 1o br.nr. 5.
Vestgrensa er 41 m. lang, og grenser i hele sin lengde mot eiendommen Stubrud.
Parsellen er oppmålt til 1,7 da.
Merkesteiner er nedsatt i alle hjørner.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/8897/17
Uthentet 2024-08-08 09:46

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?[1]) nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?[2]) byggetomt

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?[3]) ingen

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[4])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,33

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 6 dekar, annet areal 15 dekar. I alt 21 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[5]) Høgtun

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Sigurd Ile skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sigurd Ile Ola Mar. Peder Pål

[1]) Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).
[2]) Jfr. § 54 (jordlova).
[3]) Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseiendom.
[4]) Det som ikke passer strykes over.
[5]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den .....19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

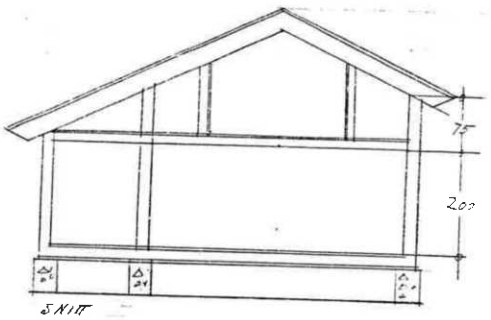
..... den .....19.....

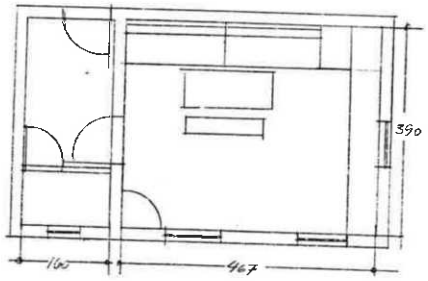
.....
formann.

OPPLAND FYLKESLANDBRUKSSTYRE HAR SAMTYKKET I DELINGEN DEN 19/2 1974. Sak 796/74

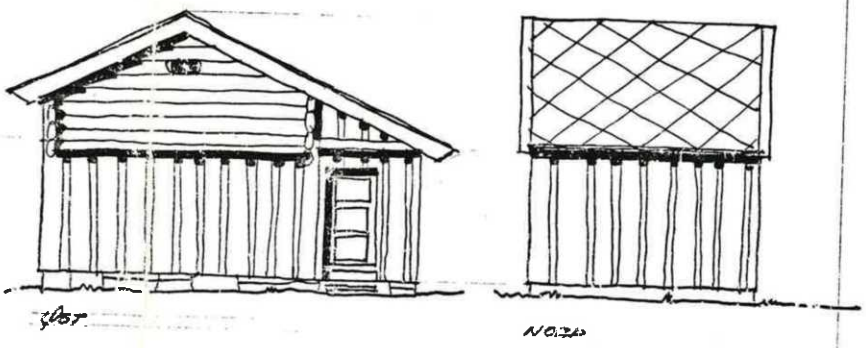
.....
fylkeslandbruksjef.

De/N fraskilte del har fått g.nr. 10 b.nr. 7

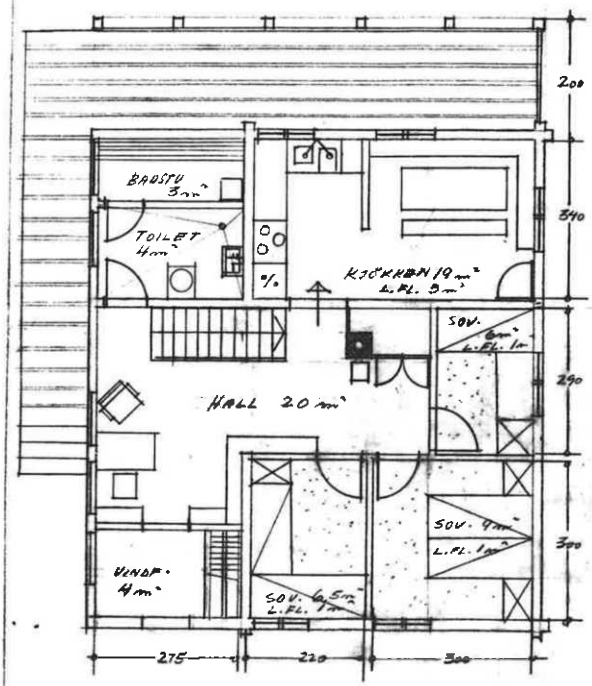




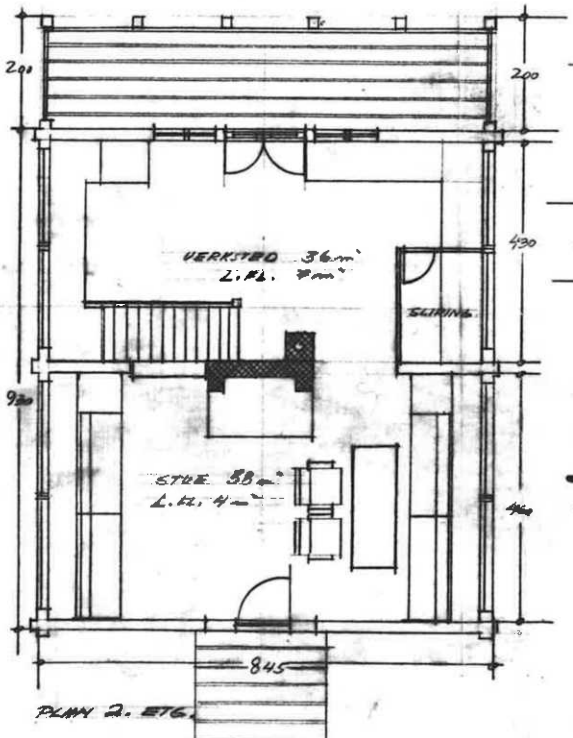




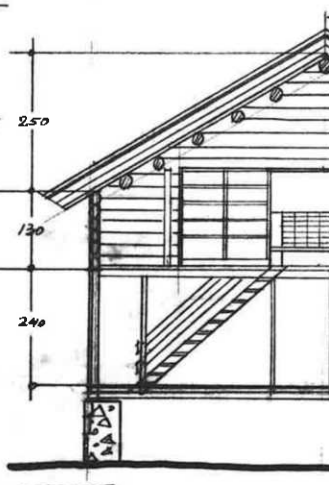
Hr. P. HODAHL „HÖGTUN"
LÄNGSNITT / FASADER MÅL 1:50



PLAN 1. ETG.

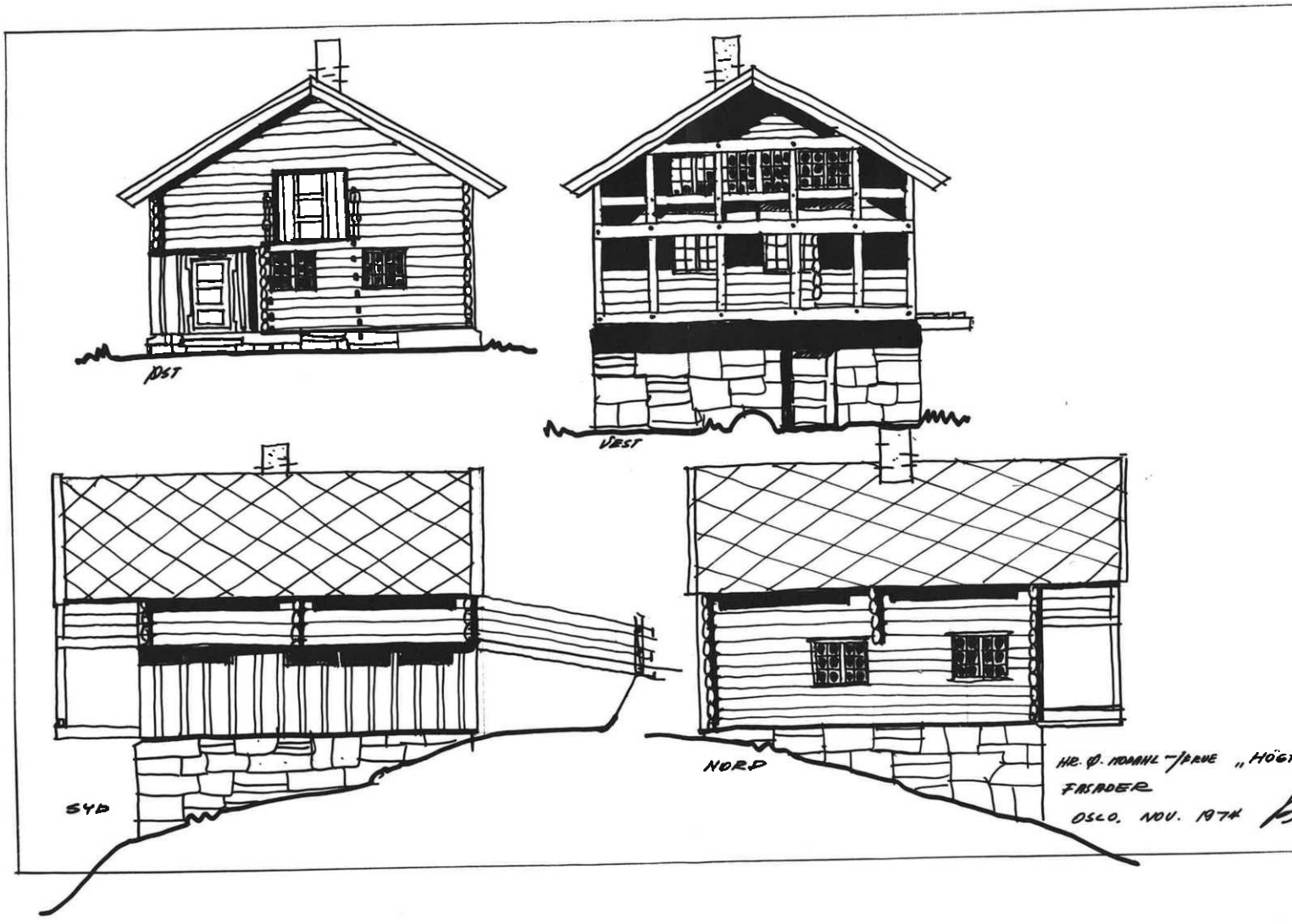


PLAN 2. ETG.

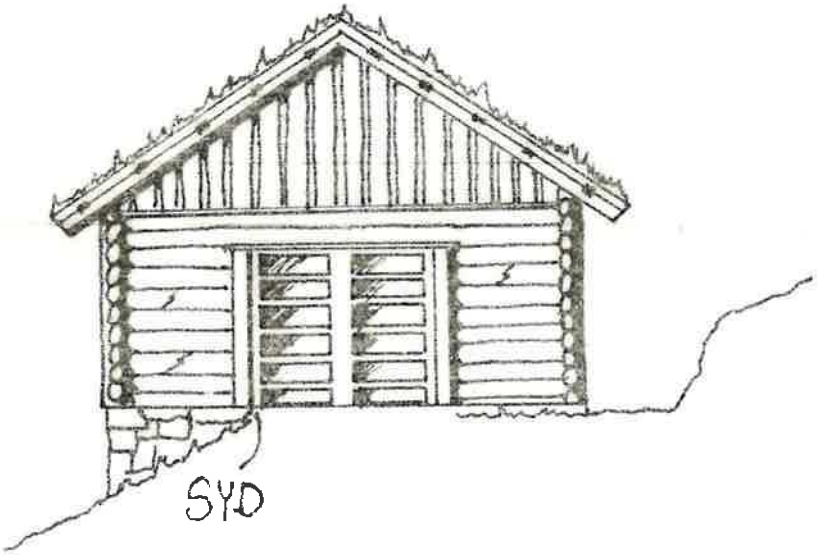


SNITT

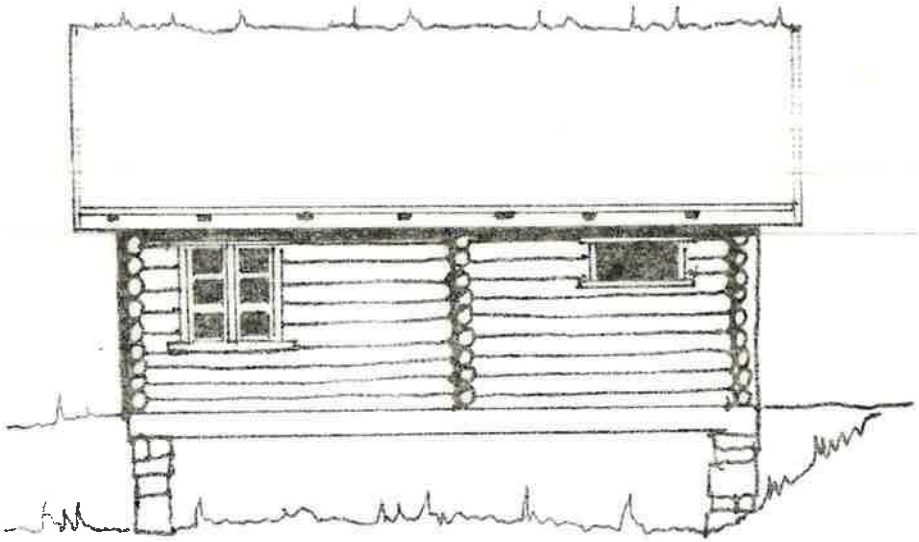
HR. P. HOGAHL OG FR
PLANER/SNITT MÅ
OSLO. NOV. 1974



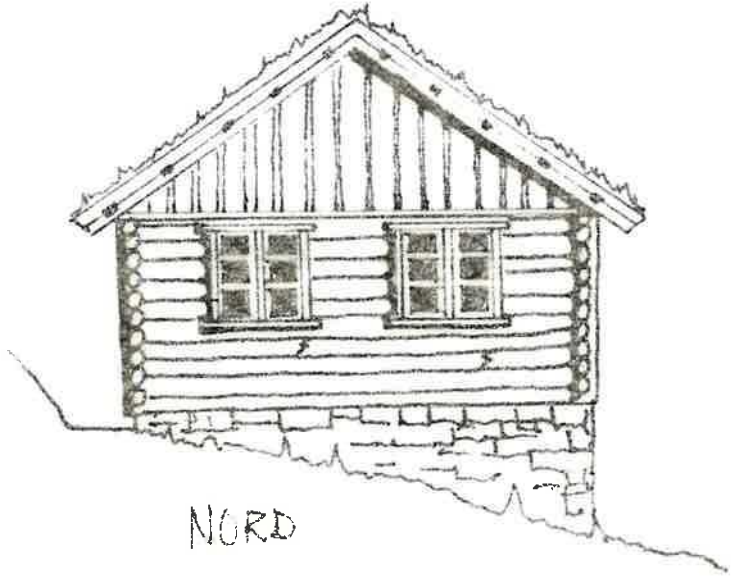
HR. Ø. HOHAHL - TEGNE „HÖGE
FASADER
OSLO. NOV. 1974



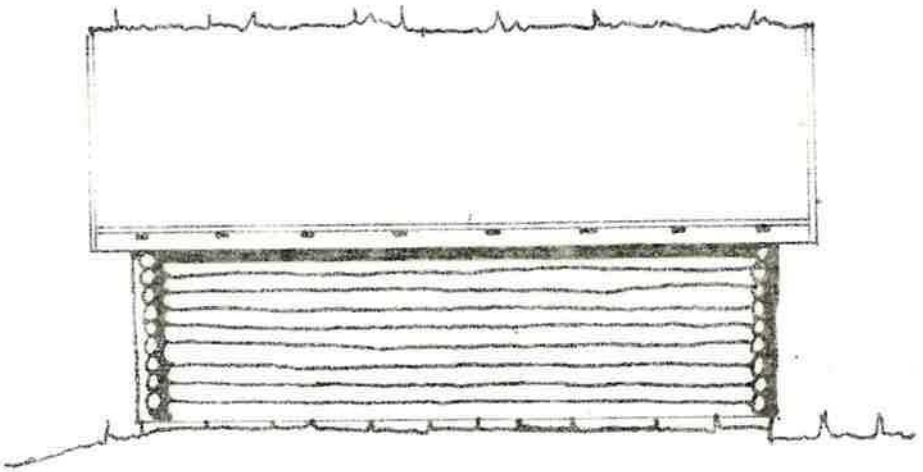
SYD



VEST

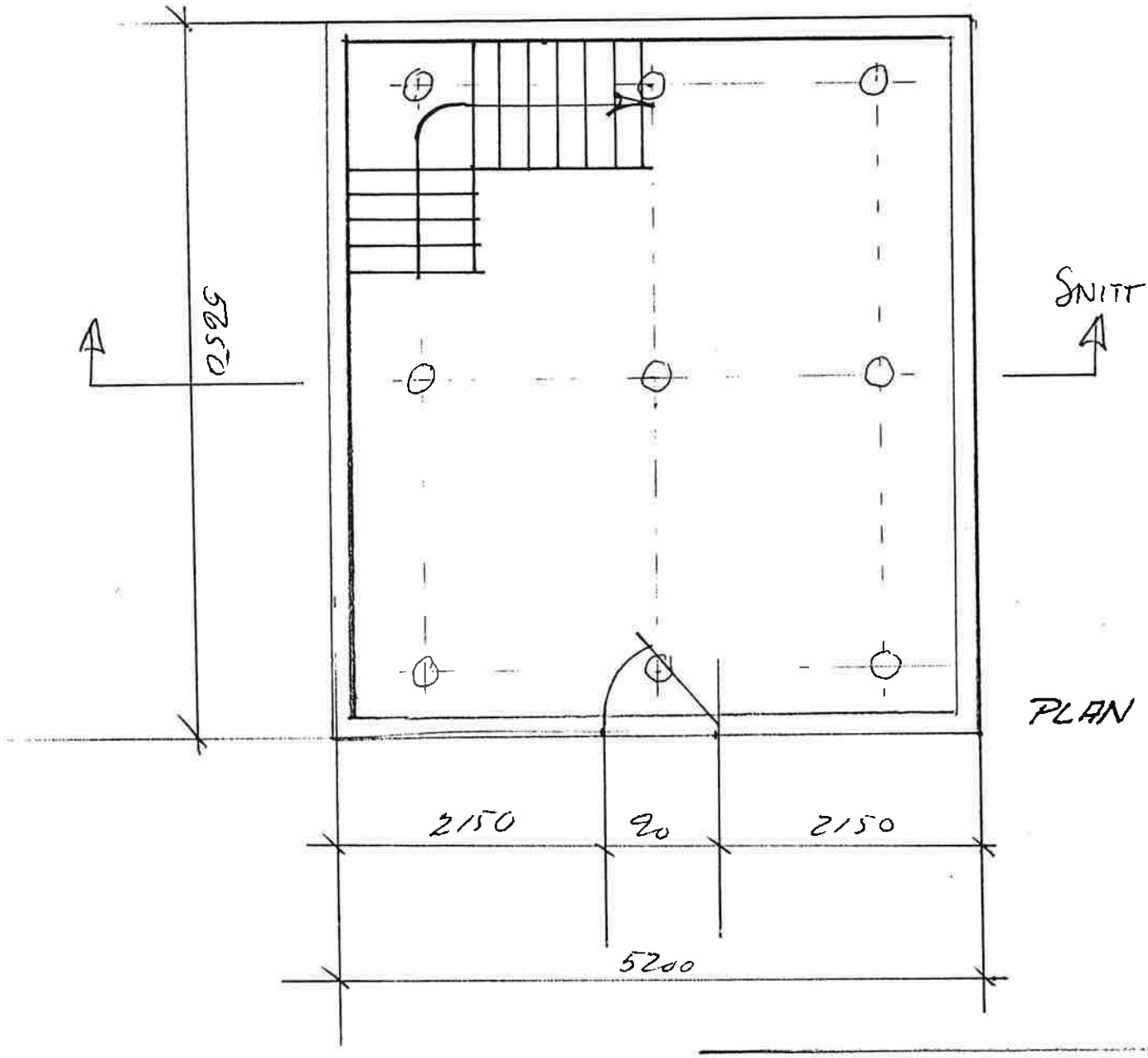


NORD

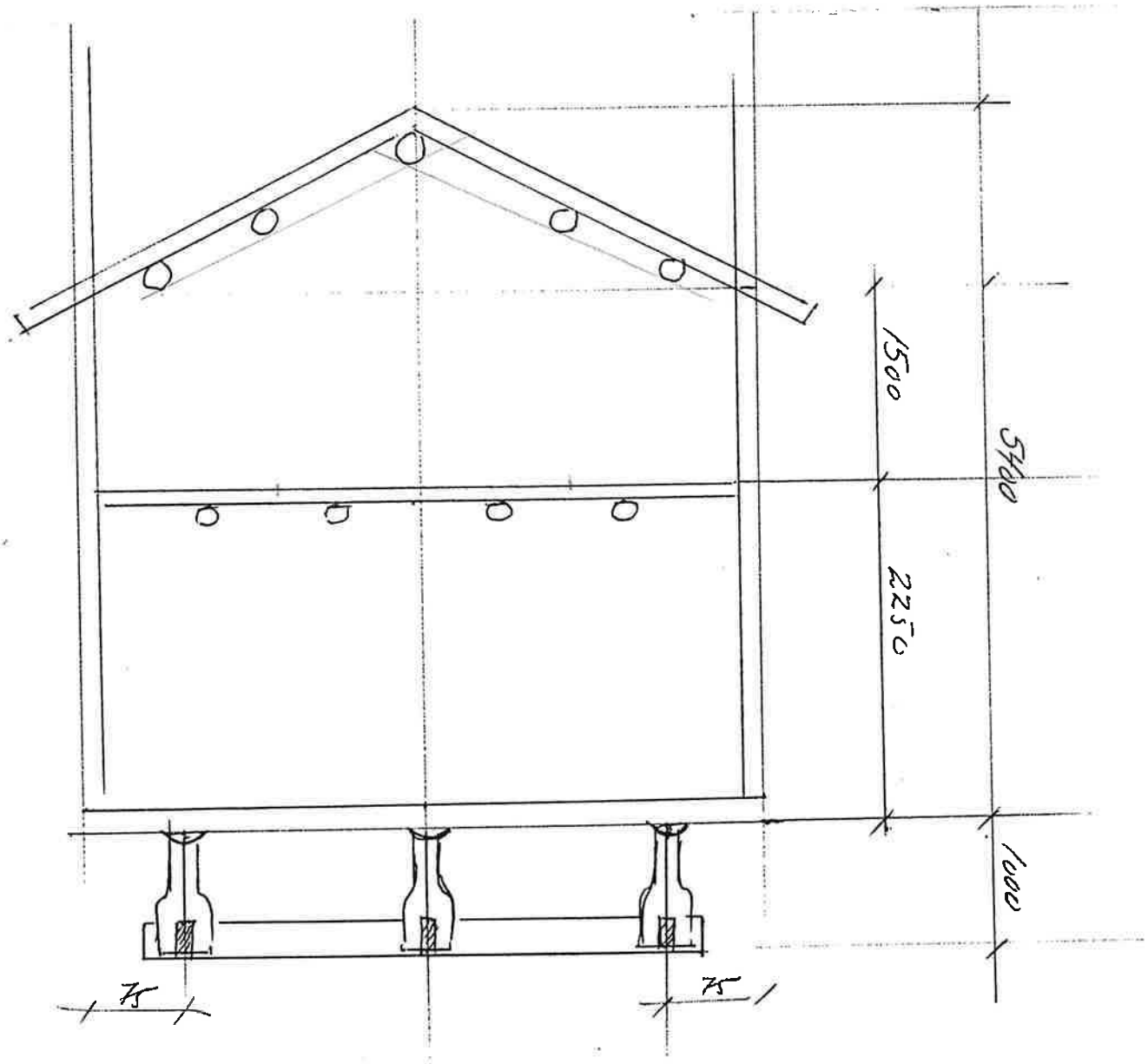


ØST

ARGE OXHOLM
UTHUS / GARASJE
M 1:100
Kunder 15/05-95 AE.

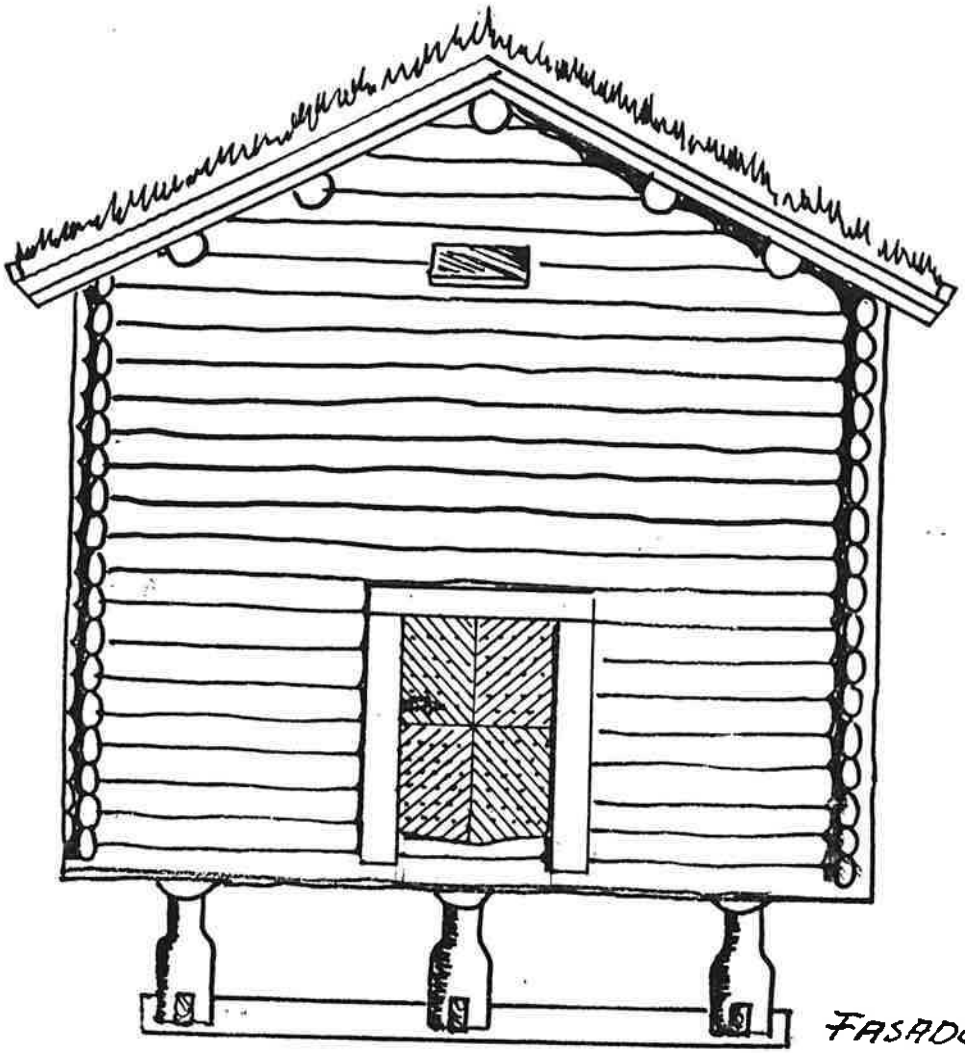


ÅAGE OXHOLM
STABBUR
MÅL 1:50 04.09.99

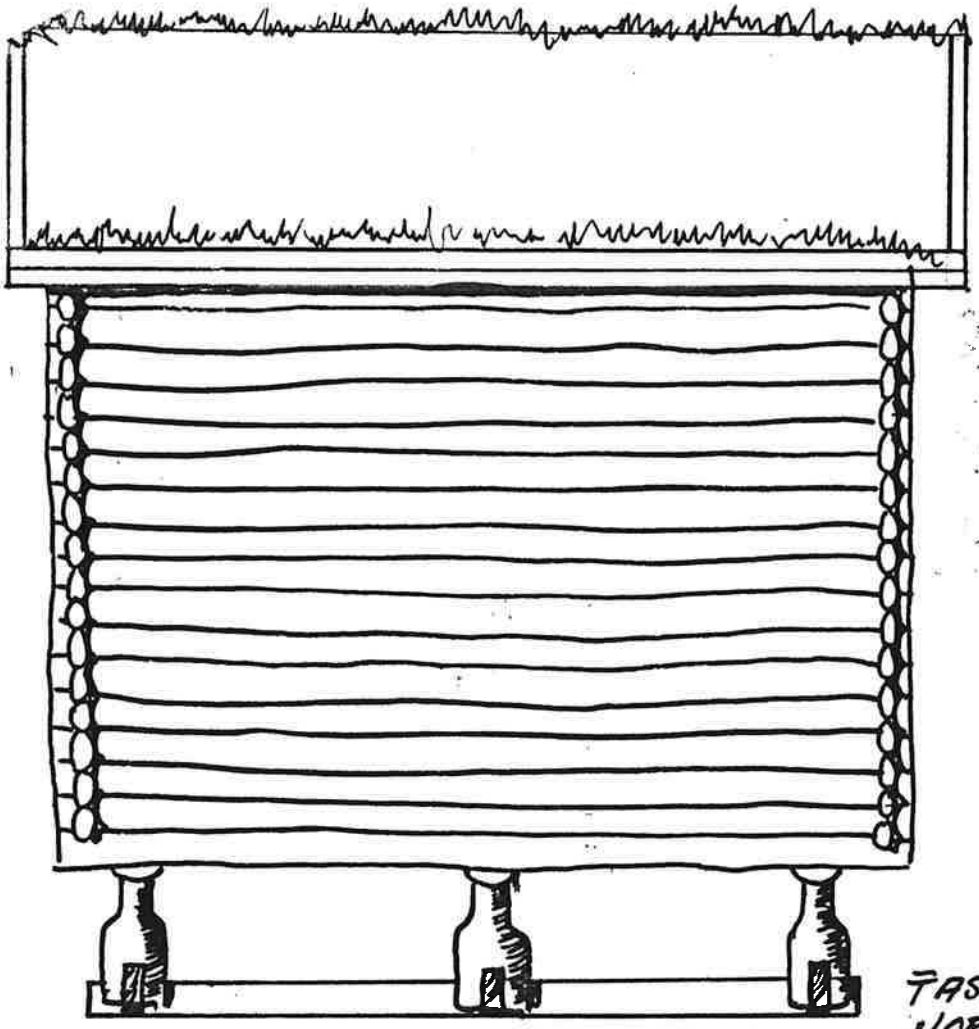


ÅGE OXHOLM
STABBUR
MÅL 1:50 04.09.99 SNITT

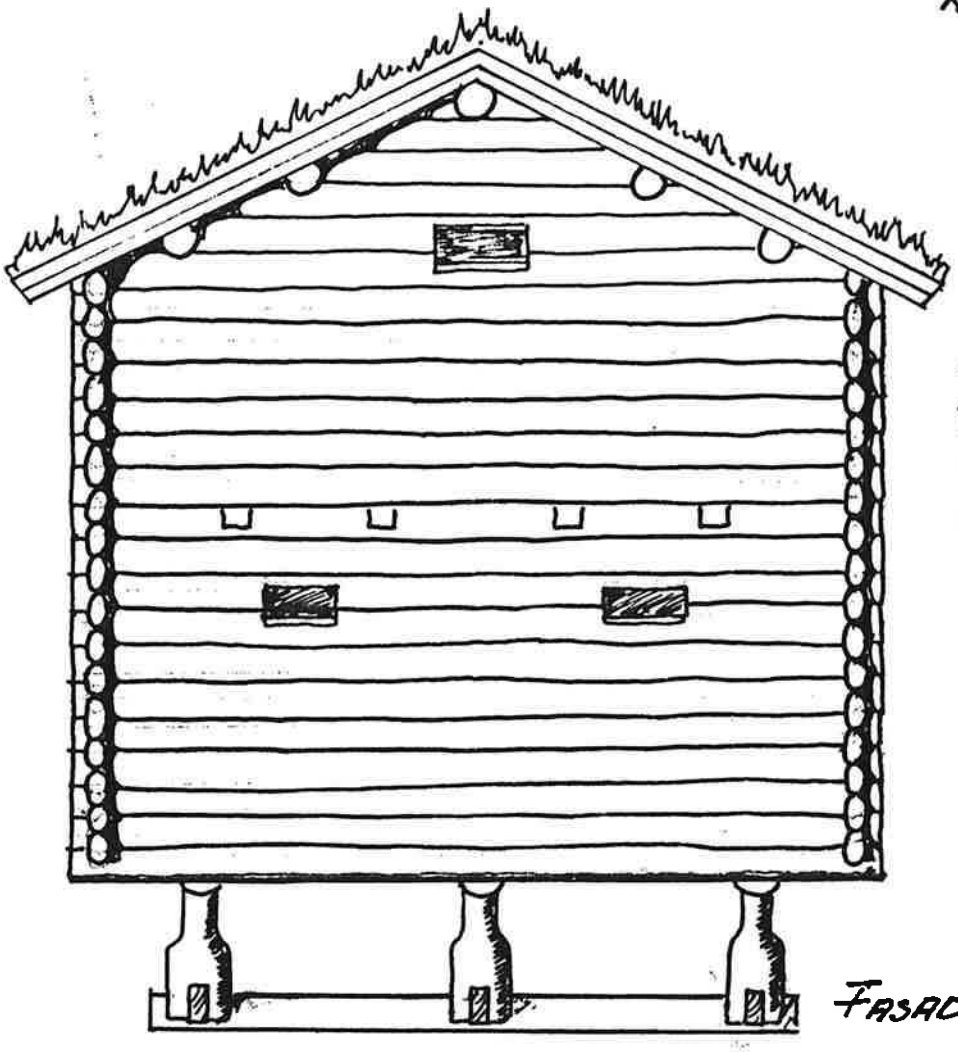
Åke Oxhaka
Stabbur
Mål 1:50
04.09.99 Stenby



FASADE ØST

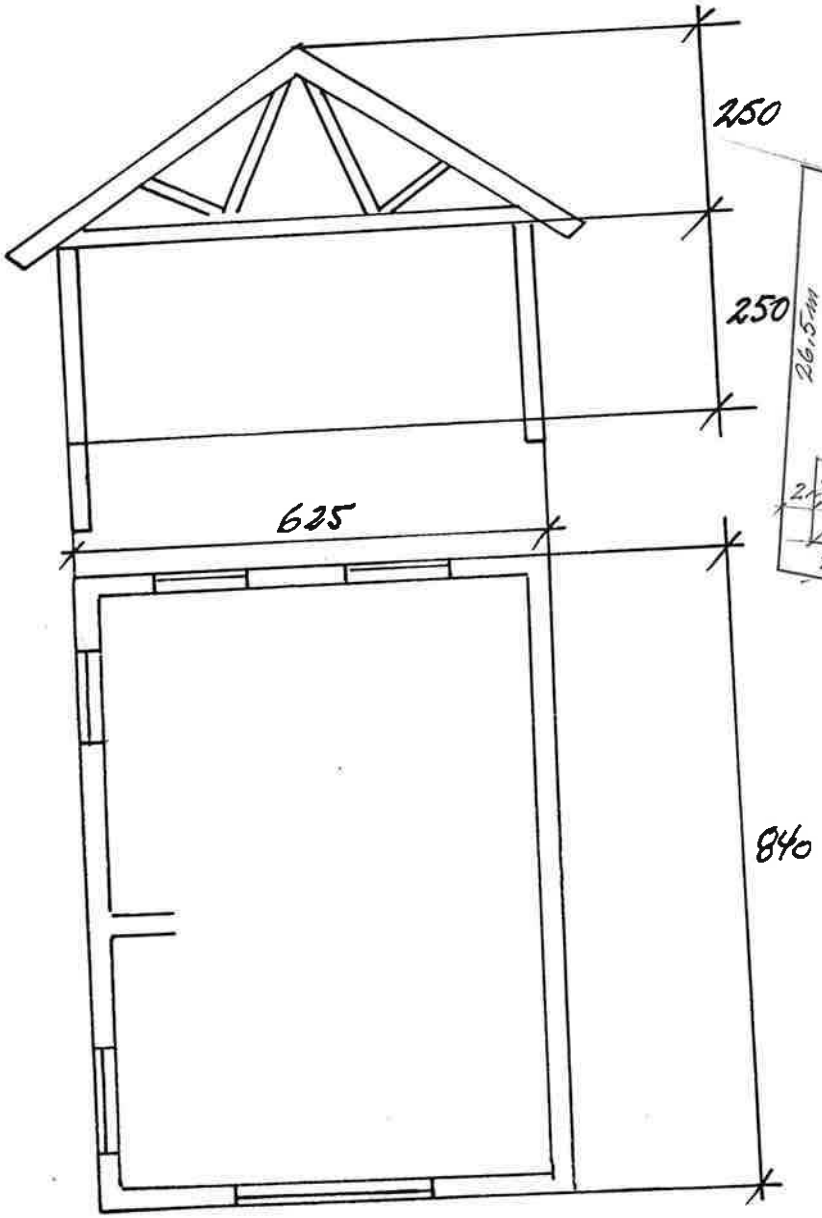


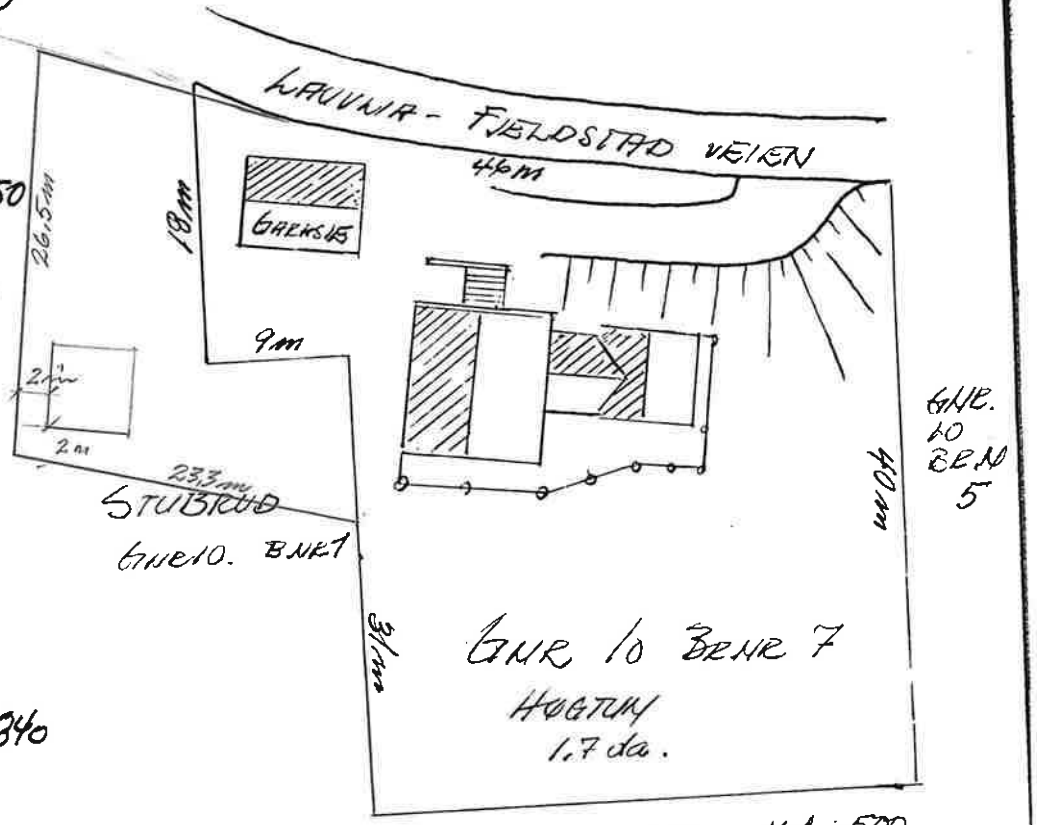
FASADE
NORD OG SYD



FASADE VEST

Låge Oxhelm
Stabbur
Mål 1:50
04.09.99





AAGE OXHOLM
UTHUS/GARASJE
PLAN/SNITT 1:100
Kunden 15/05-85/SL

ÖST

NORD

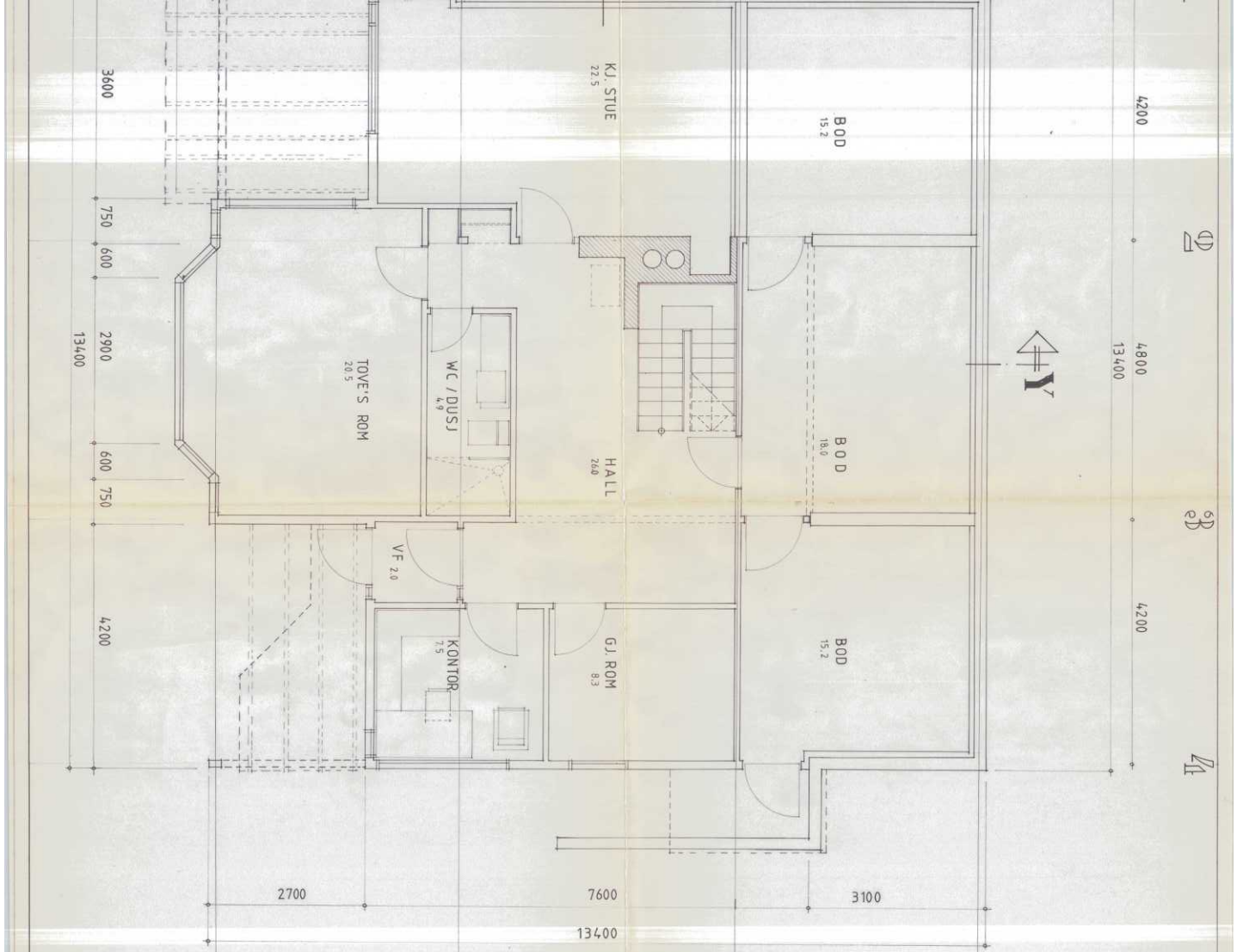
TEGN.NR. 5

FASADE ØST OG NORD 1:50

ENEBOLIGER MAGELI

TEGN. AUGUST 1989

STV.ARK.A.THOMSRUD



Oppført i samsvar med tegning.
Øyer, 16.05.90

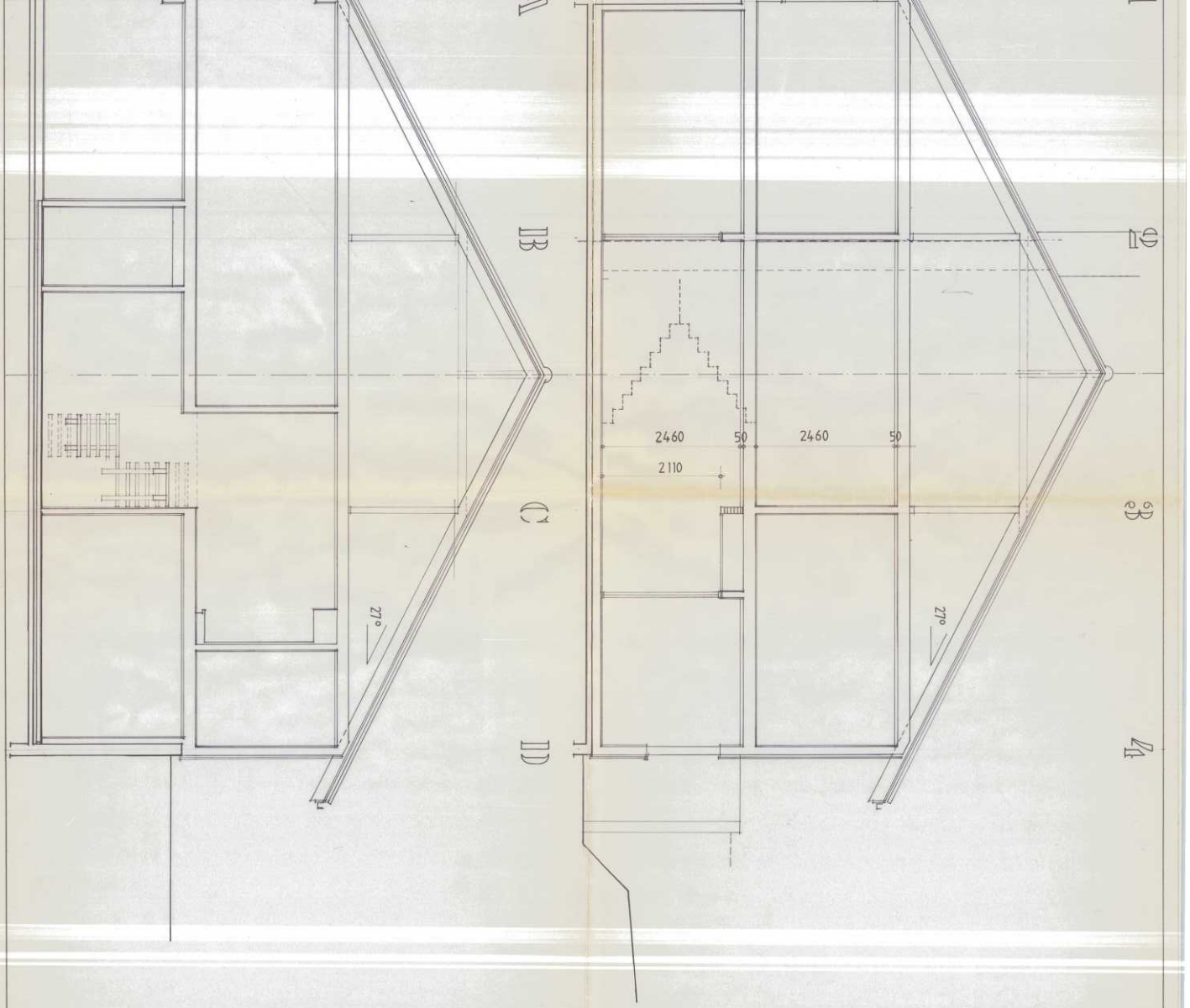
ØYER KOMMUNE
TEKNISK SJEF

Knut P. Aaslie
Knut P. Aaslie

TEGN. NR. 1
PLAN 1 1:50

ENEBOLIG FOR MAGELI

TEGN. AUGUST 1989
SIV.ARK. A. THORSRUD



TEGN.NR. 3

SNITT X OG Y 1:50

ENEBOLIG FOR MAGELI

TEGN. AUGUST 1969
SIV.ARK. A. THORSRUD

TEGN.NR. 4

FASADE SÖR OG VEST 1:50

TEGN. AUGUST 1989

SIV.ARK. A. THORSRUD

ENEBOLIGE NOR MAGELL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/2541/17
Uthentet 2024-08-08 09:45

Hjelm., kr. 80.- kass. kvt. dom 4/4-75.

Avskrift.

2541 - 4 APR 1975
Sør-Gudbrandsdal sorenskriverembete

S K J Ø T E .

Undertegnede Albert Buenget f. 08.03.17 skjøter og overdrar herved til Øyvind Modahl f. 24.04.16, Oslo, min eiendom Høgtun gnr. 10 br.nr. 7 av sk. 1 øre i Øyer, for kjøpesum kr. 6.800,- -kroner-sekstusenåttehundre-------
som er avgjort på omforenet måte.
Kjøperen skal ha rett til
1. Å anlegge brønn og ta vann til husbehov og anlegge vannledning over selgers eiendom til tomten.
2. Adkomstveg fra Hundersætervegen over Bjørge til Fjellstad - samme veg som selgeren har.
3. Tomten skal inngjerdes og gjerdet vedlikeholdes av kjøper.

Jeg erklærer at eiendommen ikke tjener til felles bålig eller er tilknyttet ektefellens ervervsvirksomhet.

2636 Øyer, den 24. mars 1975.

Albert Buenget (sign.)

Det attesteres at Albert Buenget har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 20 år.

2636 Øyer, den 24. mars 1975.

Even Evenstad (sign.)
Even Evenstad.

Rett avskrift bekreftes:

LENSMANNEN I ØYER

Egn. - utd. pkt. kr. 75,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/1341/17
Uthentet 2024-08-12 10:14

ØYER KOMMUNE
KOMMUNENORDNINGEN
2635 Tretten - Tlf. (062) 76 490 - 76 570

DAGBOKFØRT
10.02.86 01341
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

ERKLÆRING

Undertegnede ...TOBIAS STUBRUD... eier av eiendommen ...STUBRUD..., gnr.10 bnr.1 i Øyer kommune gir med dette ...HARE GARASJE... tillatelse til å oppføre ...GARASJE... på eiendommen ..... gnr. ..10... bnr. ..7.... i en avstand av ...1 METER.... fra nabogrensen.

Tillatelsen gis på følgende betingelser for byggherren og senere eiere av hans eiendom:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

...Hunn... den.10.6.85

...Tobias Stubrud...

...Aslaug Stubrud.....

Ektefelle

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Karen Sveen 55251362
Vår referanse: 3820345/27002082
Bestilling: C3 2025-09-01 (4) 10

Dato
01.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2541	17	4.4.1975	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3440 ØYER	10	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1975/2541/17
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 07:59

Tinglyst 10. 80.- kvs her dem 74-75.

2541 - 8 APR 1975
Søndre Buskerud sorenskriverembete

S K J Ø T E .

Undertegnede Albert Buenget f. 08.03.17 skjøter og overdrar herved til Øyvind Modahl f. 24.04.16, Oslo, min eiendom Høgtun gnr. 10 br.nr. 7 av sk. 1 øre i Øyer, for kjøpesum kr. 6.800,- -kroner-sekstusenåttehundre-------
som er avgjort på omforenet måte.
Kjøperen skal ha rett til

1. Å anlegge brønn og ta vann til husbehov og anlegge vannledning over selgers eiendom til tomten.
2. Adkomstveg fra Hundersætervegen over Bjørge til Fjellstad - samme veg som selgeren har.
3. Tomten skal inngjerdes og gjerdet vedlikeholdes av kjøper.

Jeg erklærer at eiendommen ikke tjener til felles bolig eller er tilknyttet ektefellens ervervsvirksomhet.

2636 Øyer, den 24. mars 1975.

Det attesteres at Albert Buenget har underskrevet dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 20 år.

2636 Øyer, den 24. mars 1975.

Even Evenstad.

LENSMANNEN I ØYER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Anne Karen Sveen 55251362
Vår referanse: 3820349/27002102
Bestilling: C3 2025-09-01 (4) 14

Dato
01.09.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4750	17	22.6.1982	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3440 ØYER	10	7	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/4750/17
Attesteringstidspunkt 2025-09-01 10:05

DAGBOKFØRT
22 JUN 82 04750
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

ØYER KOMMUNE
3773
15/1 82

E R K L Æ R I N G

I forbindelse med søknad om statstilskudd til bygging av ny grendeveg på strekningen Lauvlia-Fjelstad erklæres herved at jeg sammen med de øvrige intressentene påtar meg det framtidige vedlikeholdet av vegen.

Denne erklæringen kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Øyer, 1981

Eiendommens navn: [illegible] Gnr. 1/1 Bnr. 7

13/1-82

Eierens underskrift

DAGBOKFØRT
22 JUN 82 04750
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/4750/17
Uthentet 2024-08-08 09:45

DAGBOKFØRT
22.JUN82 04750
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

ØYER KOMMUNE
Journ. 3978
Arkiv nr. 18/1.82
mottatt

E R K L Æ R I N G

I forbindelse med søknad om statstilskudd til bygging av ny grendeveg på strekningen Lauvlia-Fjelstad erklæres herved at jeg sammen med de øvrige intressentene påtar meg det framtidige vedlikeholdet av vegen.

Denne erlæringen kan tinglyses som heftelse på min eiendom.

Øyer, 1981

Eiendommens navn: Nygård Gnr. 1/1 Bnr. 7

Øyer 13/1-82.

Ingrid Johanne Modalen
Eierens underskrift

DAGBOKFØRT
22.JUN82 04750
SORENSKRIVEREN I
SØR-GUDBRANDSDAL

Fjellstadvegen 70

HØYDE OVER HAVET

491 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 385 m
- 1190 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrekk i anlegget: 18



AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	20 min
Hamar	1 t 2 min
Oslo	2 t 15 min
Trondheim	245 km
Bergen	293.9 km

AKTIVITETER

Hafjell Golfklubb	5 min
Hafjell Bike Park	7 min
Lekeland Hafjell	7 min
Lilleputthammer	7 min
Lillehammer bob- og akebakke	11 min
Mosetertoppen Familieområde	16 min
Hunderfossen Familiepark	14 min
Jorekstad fritidsbad	15 min

SPORT

Øyer idrettspark	6 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	6 min
GO Trening Øyer	8 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	15 min

DAGLIGVARE

Spar Øyer	7 min
Coop Extra Hafjell	8 min

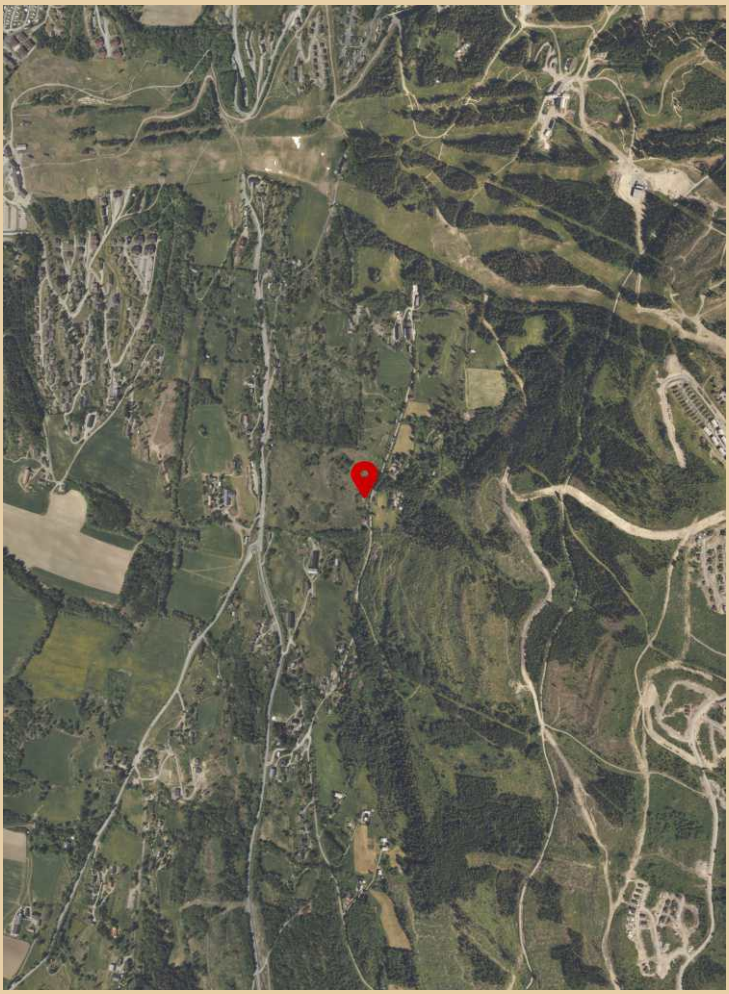
OFFENTLIG TRANSPORT

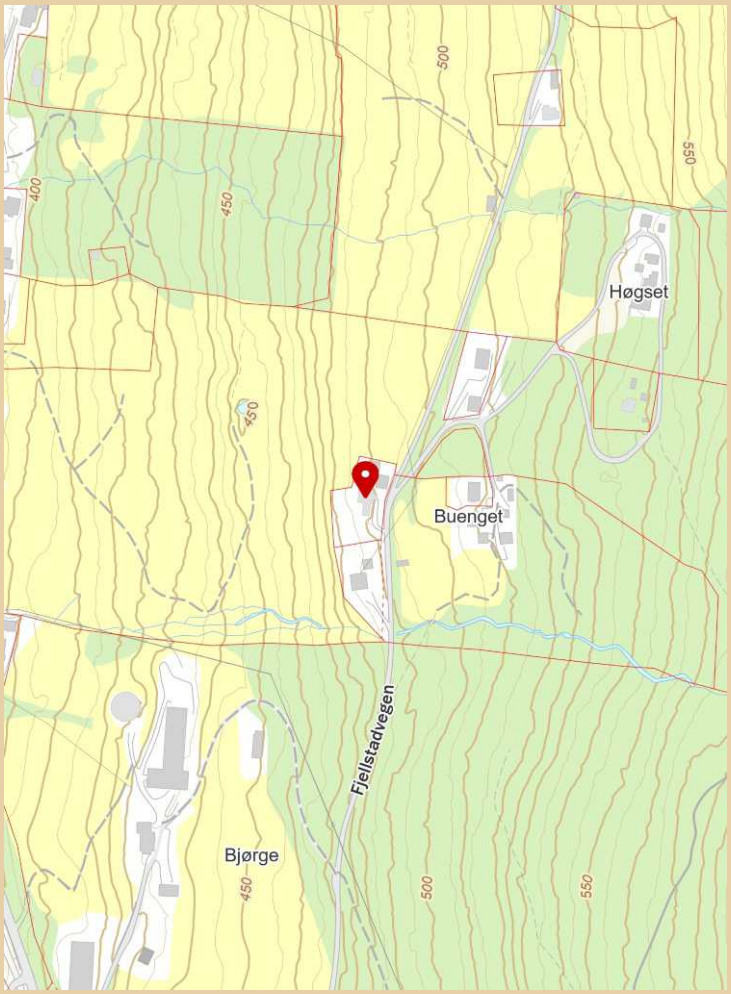
Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	14 min 9.1 km
Bjørge Linje 540	12 min 1.1 km
Nestingen Linje 540	16 min 1.5 km

VARER/TJENESTER

Rosenlund Bydelssenter	17 min
Strandtorget Kjøpesenter	18 min
Boots apotek Øyer	8 min
Øyer Vinmonopol	8 min

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 2025





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 2025

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:
Fjellstadvegen 70, 2636 Øyer
Gnr. 10, Bnr. 7, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
55251362

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Ole Rosten

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 976 26 400

E-post: ole.rosten@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.
