PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BEKKJEDALEN 101

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Opplysninger fra kommunen

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Fritidsbolig

Bekkjedalen 101, 2636 ØYER

ØYER kommune

gnr. 28, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 21.11.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 10064-2467 **Referansenummer:** WV2735

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Stian Ekern

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

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



Stian Ekern

stian@takstcon.no

478 14 432

NITO

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hytte fra 2018 type Telemarkhytte som fremstår i en normal god tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med skifer
Lite snølag, derfor noe begrenset besiktiget. TG er kun satt etter alder
Takrenner , beslag og nedløp i metall
Snøfangere er montert
Heldekkende pipebeslag
Stigetrinn til pipe er montert
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med panel
Mønet takkonstruksjon i tre
Lukket konstruksjon
Lufting av takkonstruksjon synlig ved gesims
Konstruksjonen er lukket og kontrollen er derfor begrenset av dette. Ingen synlige forhold som indikerer feil ved konstruksjonen.
Vinduer med 3 lags glass og malte karmer
Inngangsdør i profilert utførelse med vindusfelt med 3 lags glass.
Verandadør på stuen med 3 lags glass og malte karmer .
Utgangsdører fra boder i profilert utførelse
Platting på bakkeplan utenfor stuen oppført i trekonstruksjoner
Areal:19 m2
Platting som stekker seg fra inngangsparti og rundt kortsiden mot nord bort til ytterdør fra boden
Oppført i trekonstruksjoner
Areal:10 m2

INNVENDIG Gå til side

Gulv
Enstavs eikegulv
Flis

Vegger
Panel

Himling
Panel
Innfelte downlights i flere rom
Etg skiller mot 2 etg i tre
Støpt betongplate på mark i 1 etg
Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Peis på stuen tilkoblet stålpipe
Glassplate på gulv foran peis
Trapp i heltre med beisete overflater
Håndløper langs vegg .
Malte profilerte heltredører

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

Flis på vegger.
Panel med innfelte downlights i himling
Flis på gulv med varmekabler
Nedsenket gulv i dusjsonen . Gulv utenfor selve dusjsonen er flatt
Lokalt ok fall rundt sluk. Oppkant mot dørterskel på ca 30 mm
Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.
Ferdigattest er fremvist. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Mansjett er synlig under klemring i sluk
Vegghengt toalett
Baderomsinnredning med vask med etgpresarmatur
Dusjdører i herdet glass
Dusjarmatur montert på vegg i dusjsonen
Elektrisk avtrekk på yttervegg. Tilluft under dørblad
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra gang mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som

Beskrivelse av eiendommen

risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Bad 2
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

Flis på vegger.
Panel med innfelte downlights i himling
Flis på gulv med varmekabler
Sluk i dusjsonen og ved badekar . Nedsenket gulv i dusjsonen
Flatt gulv utenfor dusjsonen .
Lokalt ok fall rundt sluk i dusjsonen .
Oppkant mot dørterskel på 30 mm
Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.
Ferdigattest er fremvist. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for.
Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Mansjett er synlig under klemring i sluk
Vegghengt toalett
Badekar
Baderomsinnredning med vask med etgrepsarmatur
Dusjdør i herdet glass
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørblad
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra bod mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kistefoss kjøkken i heltre med malte profilerte fronter
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kompositttvask med etgrepsarmatur
Integrert komfyr , oppvaskmaskin og kjøleskap
Ventilatorhette med avtrekksvifte fra røroshetta .

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Flis på gulv med varmekabler
Panel på vegger og himling
Vegghengt toalett
Baderomsinnredning med vask med etgpresarmatur
Ventil på yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Vannfordelingsskap og stoppekran plassert på teknisk rom
Utekran utenfor kjøkken
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.
Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på teknisk rom.
Sluk ved bereder

Sikringsskap med automatsikringer
32 a overbelastningsvern
19 kurser
Skjult el anlegg med sorte kontakter og brytere .
3 fas kontakt utvendig
Seriekoblede røykvarslere
Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Drenerende masser under og rundt grunnmuren fra byggeår
Bygninger med plate på mark løsning har normalt sett ikke samme utfordringer knyttet til drenering som bygninger med kjeller/ rom under terreng
Hytta er fundamentert på støpt betongplate på mark
Eiet tomt på 905 m2
Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

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.

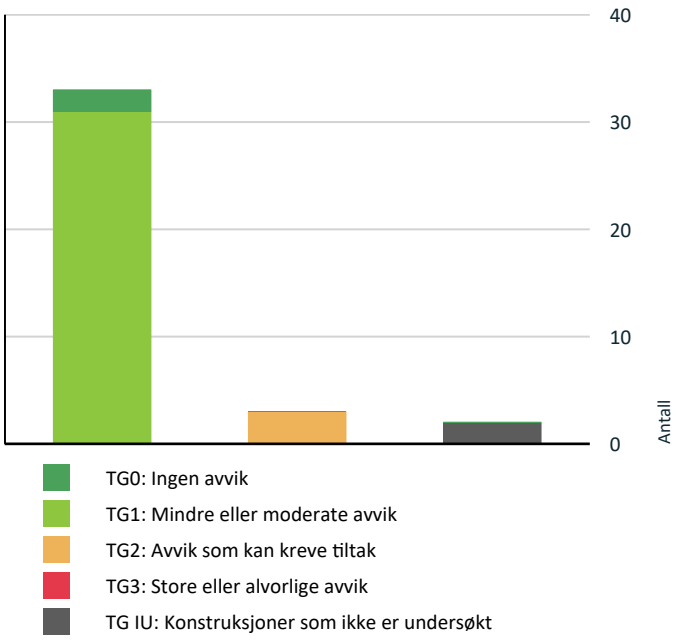
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no.

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med skifer
Lite snølag, derfor noe begrenset besiktiget. TG er kun satt etter alder

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner , beslag og nedløp i metall
Snøfangere er montert
Heldekkende pipebeslag
Stigetrinn til pipe er montert

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner
Vegger er utvendig kledd med panel
Beiset utvendig i 2025.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet takkonstruksjon i tre
Lukket konstruksjon
Lufting av takkonstruksjon synlig ved gesims
Konstruksjonen er lukket og kontrollen er derfor begrenset av dette. Ingen synlige forhold som indikerer feil ved konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags glass og malte karmer

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Inngangsdør i profilert utførelse med vindusfelt med 3 lags glass.
Verandadør på stuen med 3 lags glass og malte karmer .
Utgangsdører fra boder i profilert utførelse

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på bakkeplan utenfor stuen oppført i trekonstruksjoner
Areal:19 m2

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting som stekker seg fra inngangsparti og rundt kortsiden mot nord bort til ytterdør fra boden
Oppført i trekonstruksjoner
Areal:10 m2

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv
Enstavs eikegulv
Flis

Tilstandsrapport

Vegger
Panel

Himling
Panel
Innfelte downlights i flere rom

Vegger og himling behandlet med osmo hardvoks olje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etg skiller mot 2 etg i tre
Støpt betongplate på mark i 1 etg

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.
Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis på stuen tilkoblet stålpipe
Glassplate på gulv foran peis

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i heltre med beisete overflater
Håndløper langs vegg .

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte heltredører

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

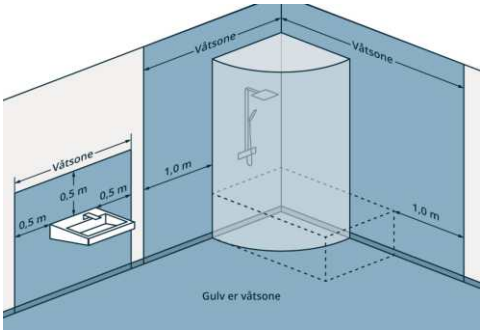
Flis på vegger.
Panel med innfelte downlights i himling

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

• Det er dør i våtsone.
Våtsonen er 1 meter utenfor dusjdører ihht tek 17 (se bilde)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
Forsiktig bruk i det aktuelle området må påregnes.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabler
Nedsenket gulv i dusjsonen . Gulv utenfor selve dusjsonen er flatt
Lokalt ok fall rundt sluk. Oppkant mot dørterskel på ca 30 mm

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.
Ferdigattest er fremvist. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Mansjett er synlig under klemring i sluk

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett
Baderomsinnredning med vask med etgpresarmatur
Dusjdører i herdet glass
Dusjarmatur montert på vegg i dusjsonen

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

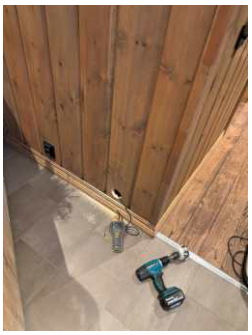
Elektrisk avtrekk på yttervegg. Tilluft under dørblad

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra gang mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



ETASJE 1 > BAD 2

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/
innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av

erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.



ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

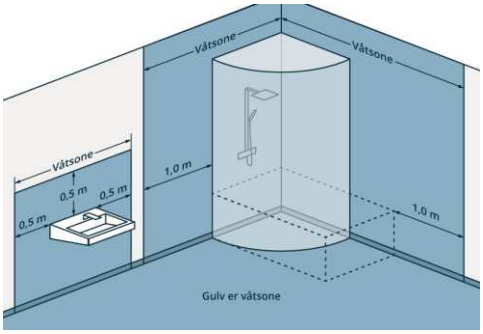
Flis på vegger.
Panel med innfelte downlights i himling

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

Vindu er innenfor våtsonen over badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forsiktig bruk må påregnes i det aktuelle området





Det er ca 35 cm opp til vindu fra badekar . Kravet er 50 cm ihht tek 17

ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med varmekabler
Sluk i dusjsonen og ved badekar . Nedsenket gulv i dusjsonen
Flatt gulv utenfor dusjsonen .
Lokalt ok fall rundt sluk i dusjsonen .
Oppkant mot dørterskel på 30 mm

ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.
Ferdigattest er fremvist. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Tilstandsrapport

Mansjett er synlig under klemring i sluk



ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett
Badekar
Baderomsinnredning med vask med etgrepsarmatur
Dusjdør i herdet glass
Dusjarmatur på vegg i dusjsonen

ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Tilluft under dørblad

ETASJE 1 > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt fra bod mot våtsonen. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kistefoss kjøkken i heltre med malte profilerte fronter
Benkeplate i heltre eik med nedfelt kompositttvask med etgrepsarmatur
Integrert komfyr , oppvaskmaskin og kjøleskap

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette med avtrekksvifte fra røroshetta .

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flis på gulv med varmekabler
Panel på vegger og himling
Vegghengt toalett
Baderomsinnredning med vask med etgpresarmatur
Ventil på yttervegg

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør.
Vannfordelingsskap og stoppekran plassert på teknisk rom
Utekran utenfor kjøkken



TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med

vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert på teknisk rom.
Sluk ved bereder



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.

Sikringsskap med automatsikringer
32 a overbelastningsvern
19 kurser
Skjult el anlegg med sorte kontakter og brytere .
3 fas kontakt utvendig

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Seriekoblede røykvarslere
Brannslukningsapparat

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

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Drenerende masser under og rundt grunnmuren fra byggeår
Bygninger med plate på mark løsning har normalt sett ikke samme utfordringer knyttet til drenering som bygninger med kjeller/ rom under terreng

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på støpt betongplate på mark

TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt på 905 m2

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra byggeår

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

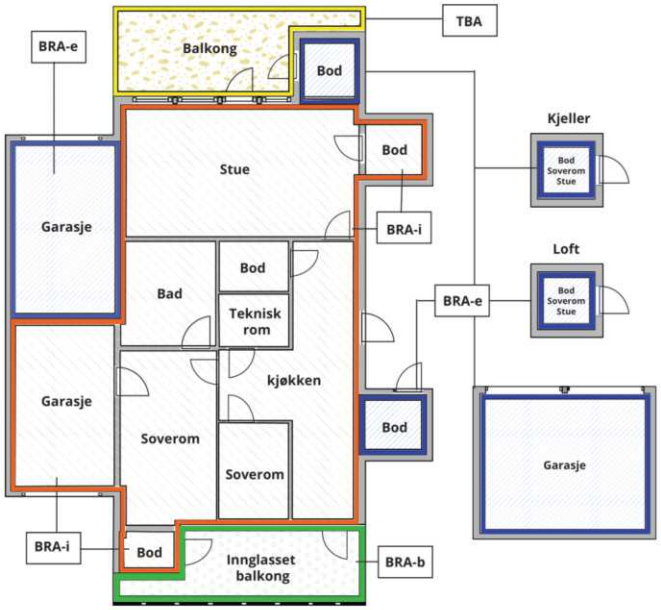
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	37			37	
Etasje 1	113	4		117	29
SUM	**150**	**4**			**29**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Loftstue, soverom, soverom 2		
Etasje 1	Entré, toalettrom, teknisk rom med vaskemaskin, bod, gang, bad, bad 2, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	

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.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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

Kommentar: Beiset utvendig i 2025

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	137	17

Kommentar	
Fritidsbolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivaretatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Stian Ekern	Takstingeniør
	Håkon Skjellevik-Heger	Kunde
	Stine Skjellevik-Heger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	28	90		0	904.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bekkjedalen 101

Hjemmelshaver
Skjellevik-Heger Håkon, Skjellevik-Heger Stine

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 905 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Interessenter bes om å lese gjennom egenerklæring da den vil være utfyllende til denne rapporten	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.11.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Samvarserklæringer fra Hafjell Maskin, Areal +, Ramsøy	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	
2	27.11.2025	
3	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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.

Forutsetninger

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251426

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Skjellevik-Heger	Håkon Skjellevik-Heger

Gateadresse
Bekkjedalen 101

Poststed	Postnr
ØYER	2636

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 33635114

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: 38251426

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fylt på luft på ekspansjonskar til varmtvannsbereder.

Arbeid utført av: Ramsøy AS

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

Beskrivelse: Det har ved to anledninger vært noen vanndråper på henholdsvis vegg mellom kjøkken og soverom, og mellom innergang og yttergang. Begge tilfellene er undersøkt av utbygger, og skyldtes at vi i svært kaldt vær hadde hatt for lav temperatur på hytta, og ved rask oppvarming hadde det oppstått kondens. Ikke opplevd noe utover disse to tilfellene.

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

Beskrivelse: Har opplevd ved noen få ganger ved ekstra tykk tåke at det kan være krevende å fyre opp. Det er tilrettelagt med bryter for å kunne installere vifte på toppen av pipa hvis man ønsker dette.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet en termostat i en bod.

Arbeid utført av: Wedum Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tilrettelagt for å montere ladeboks på yttervegg. Per i dag brukes en rød industrikontakt til lading.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251426

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Beiset hytta utvendig 2025.
Arbeid utført av	Hafjell Vaktmesterkompani

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251426

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: 38251426

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Skjellevik Heger	800c90812d55bf90c17bd48bcac3efa7c5f6da90	15.12.2025 20:28:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Skjellevik Heger	877bb5e7c275c126dda2549a3ef20025283660c4	15.12.2025 20:23:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251426

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

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

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

Du har søkt på: Knr.: 3440 Gnr.: 28 Bnr.: 90 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bekkjedalen 101
Gatenr:	7465
Kommune:	ØYER
Postkrets:	2636 ØYER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:28.11.2025 kl. 11.08

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/1142760-1/200	HJEMMEL TIL
08.12.2016	EIENDOMSRETT
	Omsetningstype: Fritt salg
	SKJELLEVIK-HEGER HÅKON
	IDEELL:
	1/2
	SKJELLEVIK-HEGER STINE
	IDEELL:
	1/2
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2024/1084520-1/200
09.02.2024 21:00

PANTEDOKUMENT

2024/2252861-1/200
18.11.2024 21:00

** TRANSPORT

FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2016/943001-1/200 14.10.2016

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3440 GNR: 28 BNR: 87

2020/1777947-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0521 GNR: 28 BNR: 90

2021/1439272-1/200
15.11.2021 15:29

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 3440 GNR: 28 BNR: 145
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 28 Bnr 90 Fnr 0 Snr

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

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

Med hilsen
For Øyer Kommune
Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 12.12.2025

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

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	**28**	**90**	**0**	**0**	Grunneiendom	BFF3 Tomt 6	Ja	904,7	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.10.2016	Nei	Nei	Nei			Nord: 6792904.18757 Øst: 579278.515397 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	10.11.2021	15.11.2021	DS-PMU 645/21	Mottaker	28/145	563.3
				Avgiver	28/90	-563.3
					28/112	0
					28/87	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			28/90	0
Oppmålingsforretning	11.06.2019	19.11.2019	DS-PU 45/19		28/90	0
				Avgiver	28/105	-761.8
					28/118	0
				Mottaker	28/121	761.8
					28/87	0
					28/91	0
Oppmålingsforretning	11.06.2019	19.11.2019	DS-PU 1160/18	Mottaker	28/120	1498.1
					28/105	0
				Avgiver	28/87	-1498.1
					28/90	0
					28/112	0
					28/117	0
Oppmålingsforretning	28.01.2019	28.01.2019	DS-PU 45/19		28/118	0
				Avgiver	28/105	-761.9

					28/87	0
					28/91	0
				Mottaker	28/121	761.9
					28/90	0
Oppmålingsforretning	28.01.2019	28.01.2019			28/90	0
					28/105	0
Oppmålingsforretning	30.11.2018	30.11.2018	DS-PU 1160/18		28/117	0
				Avgiver	28/87	-1497.4
					28/105	0
				Mottaker	28/120	1497.4
					28/90	0
					28/112	0
Oppmålingsforretning	20.08.2018	20.08.2018	DS-PU:569/18		28/87	0
				Avgiver	28/104	-732.1
					28/105	0
					28/90	0
					28/91	0
				Mottaker	28/118	732.1
Oppmålingsforretning	19.10.2017	19.10.2017	DS-PU 900/17		28/105	0
				Avgiver	28/87	-1425.9
				Mottaker	28/112	1426
					28/90	0
Oppmålingsforretning	17.07.2017	03.10.2017	DS-PU 467/17		28/90	0
					28/104	0
				Mottaker	28/105	1524
				Avgiver	28/87	-1524
					28/91	0
Oppmålingsforretning	17.07.2017	03.10.2017	DS-PU 468/17		28/105	0
					28/91	0
					28/90	0
					28/92	0
				Avgiver	28/87	-1457.3

				Mottaker	28/104	1457.3
Oppmålingsforretning	17.07.2017	02.10.2017	DS-PU 717/16		28/104	0
				Mottaker	28/91	1558.1
					28/105	0
					28/92	0
					28/90	0
				Avgiver	28/87	-1558.1
Oppmålingsforretning	17.07.2017	02.10.2017	DS-PU 716/16	Avgiver	28/87	-1468
					28/104	0
					28/91	0
				Mottaker	28/90	1468
					28/105	0
Annen forretningstype	17.07.2017	02.10.2017			28/105	0
					28/87	0
					28/90	0
					28/104	0
					28/91	0
Oppmålingsforretning	12.05.2017	12.05.2017	DS-PU 467/17		28/91	0
					28/104	0
					28/90	0
				Mottaker	28/105	1525
				Avgiver	28/87	-1524.9
Oppmålingsforretning	12.05.2017	12.05.2017	DS-PU 468/17	Avgiver	28/87	-1459
				Mottaker	28/104	1459.1
					28/92	0
					28/90	0
					28/91	0
Oppmålingsforretning	11.10.2016	11.10.2016	DS-PU 716/16	Mottaker	28/90	1469.4
				Avgiver	28/87	-1469.4
					28/91	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

300676012	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol		Annet som ikke er næring	Ferdigattest	154	0	154

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Bekkjedalen	101			Nord: 6792910.8 Øst: 579274.51 System: EPSG:25832		Grunnkrets 106-Lisgrenda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 2016-129 M-Målebrevsnummer: 085-2017 (Utgår) M-Målebrevsnummer: 2021-150 1-Kommunal kode 1: ufullst. forr. 2016-076 (utgår) B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 716/16 M-Målebrevsnummer: 2019-149 (Utgår)	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
904,7	Nord: 6792904,1876562 Øst: 579278,5153933 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 28 Bnr 90 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 24 361,50	
Antall terminer faktureres gebyrene:		4	
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement og forbruk:	X	5 998,66	
Avløp: Abonnement og forbruk:	X	5 840,64	
Tømming av slamavskiller / tett tank			
Renovasjon:	X	3 440,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	X	8 582,-	
Vannmålerleie:			
Festeavgift:			

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 12.12.2025

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

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 28 Bnr 90 Fnr _____ Snr _____

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	**X**	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning				
	Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 31.12.2029.			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 12.12.2025

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

Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**28**	**90**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300676012	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	154	127	0	154

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6792907.92 Øst: 579280.92 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Annen energikilde	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	06.02.2018	27.03.2018	
IG-Igangsettingstillatelse	06.02.2018	27.03.2018	
FA-Ferdigattest	18.12.2018	03.01.2019	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	154	7	Kjøkken	2	3	Bekkjedalen 101	28	90	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	118	0	118

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	36	0	36

Referanse
J-Journalnummer: 18/314

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 1281/18

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 102/18

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Øyer kommune
Adresse Tingberg, 2636
Telefon

Utskriftsdato: 12.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3440 **Gårdsnr.:** 28 **Bruksnr.:** 90
Adresse: Bekkjedalen 101, 2636 ØYER
Referanse: 38251426

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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. 28 Bnr. 90 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: 12.12.2025

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

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

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og 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.

Øyer kommune
Adresse Tingberg, 2636
Telefon

Utskriftsdato: 16.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant Kilde: Øyer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3440 **Gårdsnr.:** 28 **Bruksnr.:** 90
Adresse: Bekkjedalen 101, 2636 ØYER
Referanse: 38251426

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

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

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 28 Bnr 90 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:	Bekkjedalen 101, 2636 Øyer			
	Adresse navn:		Bekkjedalen	
	Adresse nr:		101	
	Leil. Nr:		**H0101**	
Eiendommen har følgende kretser:				
Valgkrets	Øyer	x	Tretten	
Skolekrets	Solvang (Øyer)	x	Aurvoll (Tretten)	
Kirkesogn	Øyer	x	Tretten	
Barnehager	Dulven barnehage (privat på Tretten) Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten) Granerudmoen barnehage (privat i Øyer) Hågåsletta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.			

Evt andre kommentarer:

Dersom noen av dokumentene som ble etterspurt ikke er vedlagt ligger ikke disse i kommunenes arkiver.
Årsaken til dette kan være:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 17.12.2025

Adresse: Kongsvegen 325, 2636 Øyer
E-post postmottak@oyer.kommune.no
Telefon: 61 26 81 00

Øyer kommune

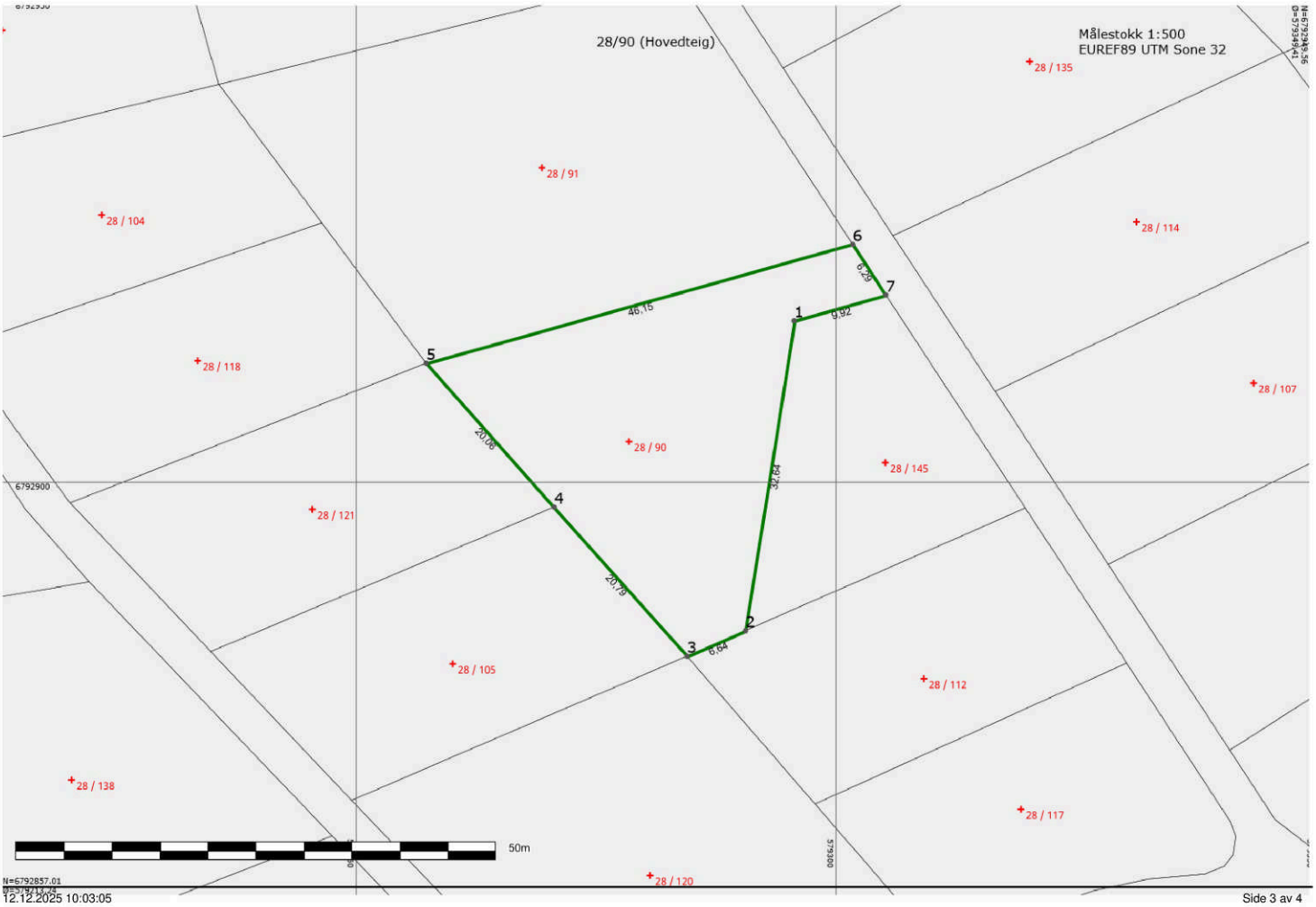
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**28**	**90**	**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 28/90
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
28 / 110
28 / 134
28 / 146
28 / 115
28 / 113
28 / 140
28 / 119
28 / 123
28 / 92
28 / 135
28 / 124
28 / 109
28 / 97
28 / 91
28 / 104
28 / 114
28 / 130
28 / 118
28 / 107
28 / 103
28 / 90
28 / 145
28 / 99
28 / 121
28 / 136
28 / 139
28 / 105
28 / 112
28 / 122
28 / 138
28 / 137
28 / 117
28 / 120
28 / 96
28 / 111
28 / 108
28 / 89
28 / 59
28 / 58
100m
579300
579400
N=6792810.73
12.12.2025 10:03:05


28/90 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
28 / 135
28 / 91
28 / 104
28 / 114
28 / 118
28 / 107
28 / 90
28 / 145
28 / 121
28 / 105
28 / 112
28 / 138
28 / 117
28 / 120
1
2
3
4
5
6
7
46.15
6.29
9.92
37.64
20.08
20.19
6.64
6792900
579300
50m
N=6792857.01

Areal og koordinater

Areal: 904,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6792904,19 Øst: 579278,52

Ytre avgrensning

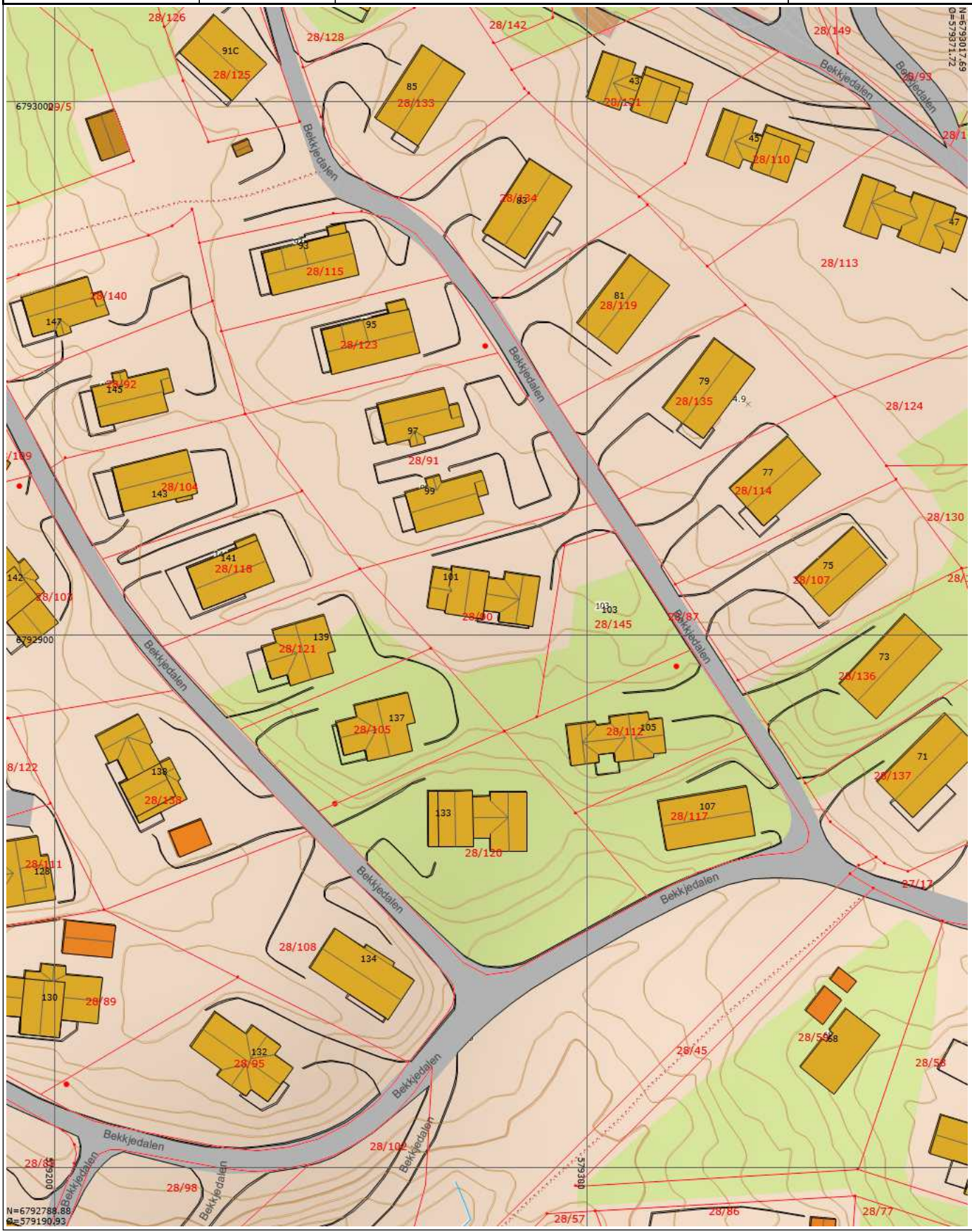
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6792916,77	579295,73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			32,64	Ikke hjelpelinje		10	
2	6792884,52	579290,65	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,64	Ikke hjelpelinje		10	
3	6792881,86	579284,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,79	Ikke hjelpelinje		10	
4	6792897,37	579270,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			20,06	Ikke hjelpelinje		10	
5	6792912,34	579257,37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			46,15	Ikke hjelpelinje		10	
6	6792924,71	579301,83	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,29	Ikke hjelpelinje		10	
7	6792919,45	579305,28	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			9,92	Ikke hjelpelinje		10	

Øyer kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bekkjedalen 101 2636 ØYER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Eiendom
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Fritidsbolig
- Kanal og grøft
- Teiggrense god nøyaktighet
- Husnummer
- Gjerde
- Grunnmur
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Samferdseltiltak
- Garasje og uthus
- Høydekurve_Øyer
- Teiggrense generert
- Husnummer med bokstav
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Veranda
- Sti
- Udefinerte bygg
- Veg
- Privatveg gatenavn

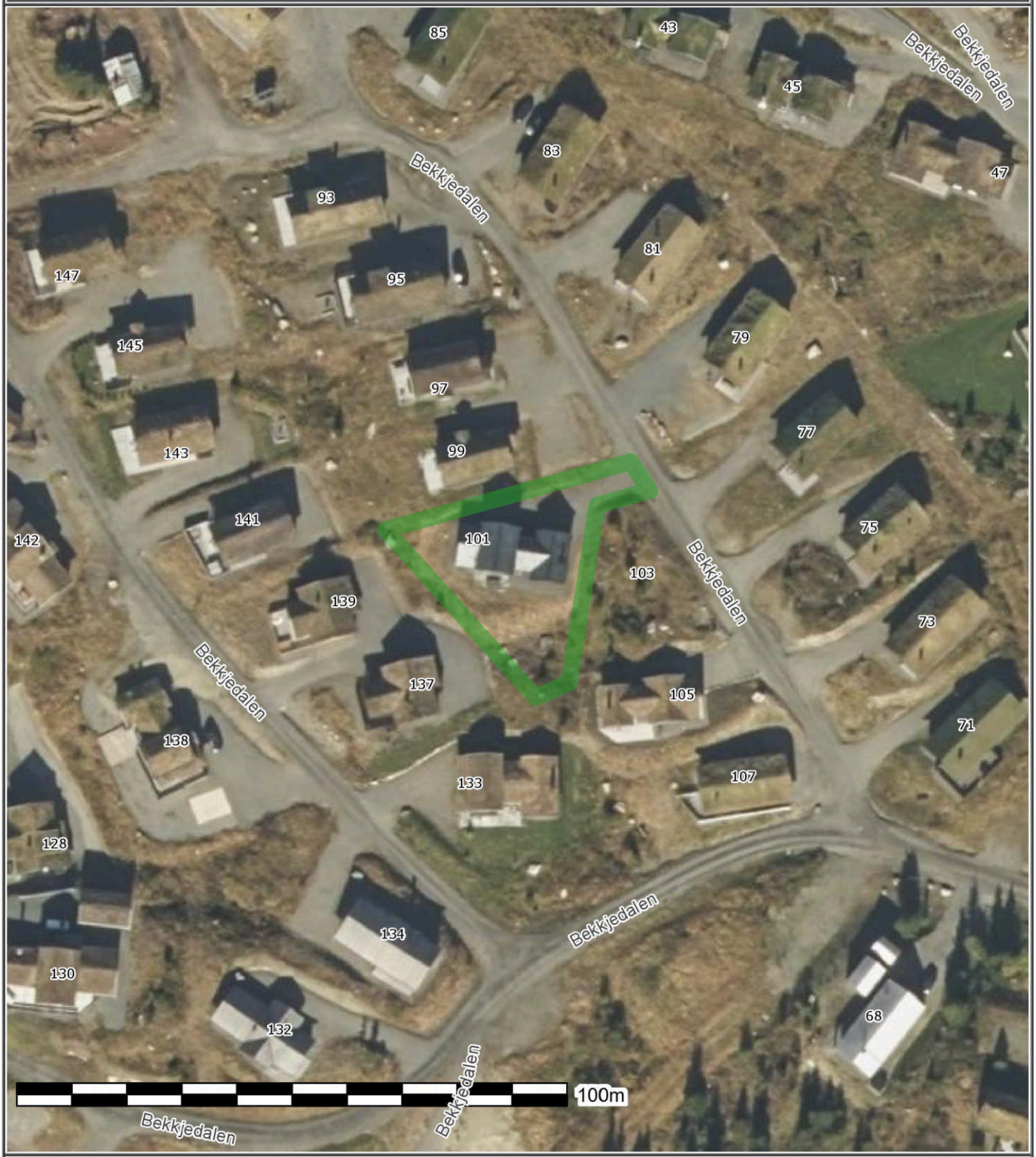
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Bekkjedalen 101, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

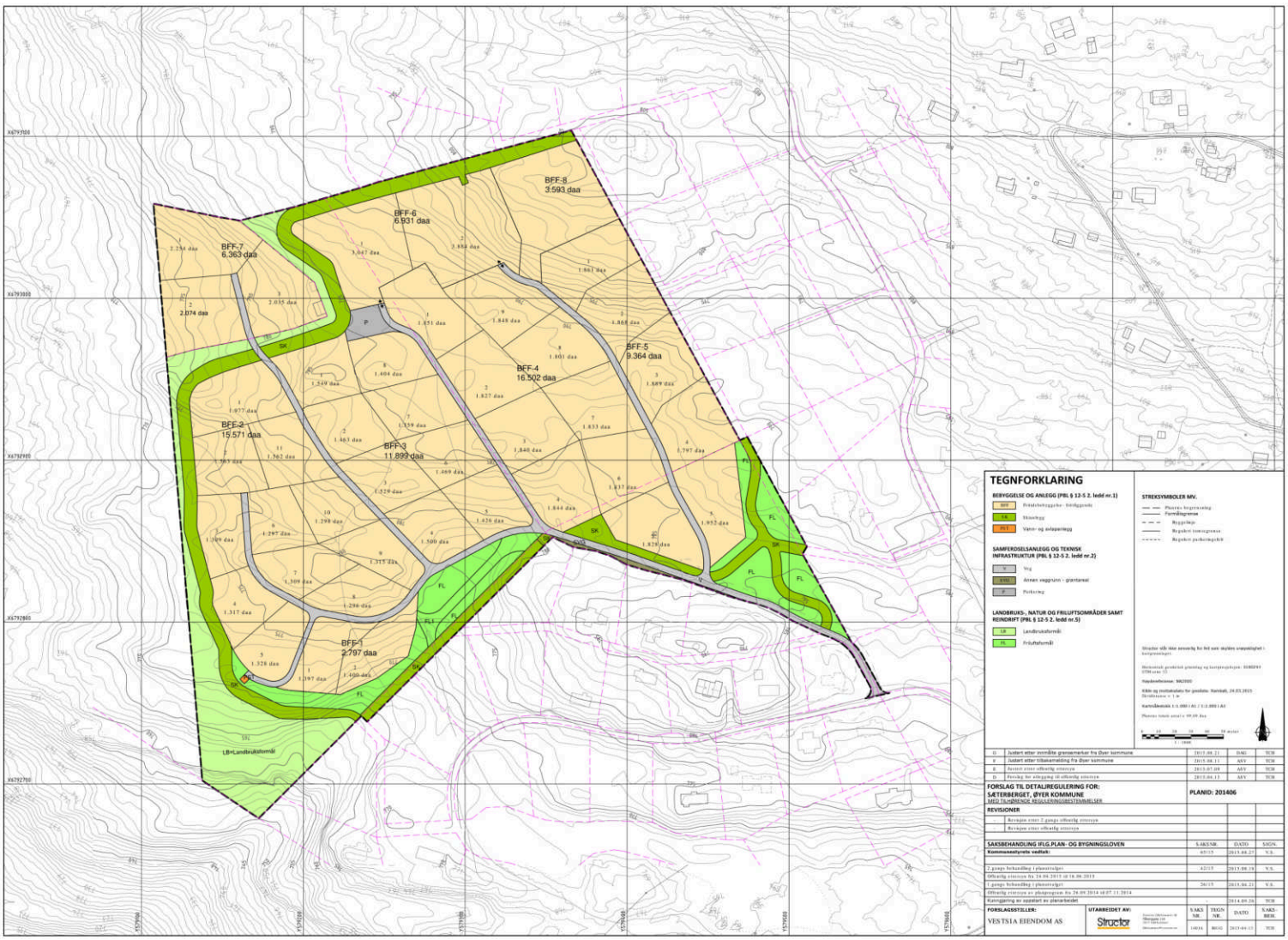
ØYER KOMMUNE

Dato: 12/12-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



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



TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr.1)

- BFF — Fritidsbebyggelse - frittliggende
- SK — Skianlegg
- FKT — Vann- og avløpsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 2. ledd nr.2)

- V — Veg
- ANN — Annen veggrunn - grøntareal
- P — Parkering

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 2. ledd nr.5)

- LB — Landbruksformål
- FL — Friluftsformål

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggelinje
- Regulert tomtegrense
- Regulert parkeringsfelt

Structor vår ikke ansvarlig for feil som skyldes unøyaktighet i kartgrunnlaget.

Horisontalt geodetisk grunnlag og koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Høydereferanse: NN2000

Kilde og nøyaktighetskrav for grunnlag: Kartdata, 24.03.2015 Ekvidistanse = 1 m

Kartmålestokk 1:1.000 / A1 / 1:2.000 / A3

Planens totale areal = 69,09 daa

0 10 20 30 40 50 meter

1 : 1000

G	Justert etter innmåtte grensemerker fra Øyer kommune	2015.08.21	DAG	TCH
F	Justert etter tilbakemelding fra Øyer kommune	2015.08.13	ASV	TCH
E	Justert etter offentlig ettersyn	2015.07.08	ASV	TCH
D	Forslag for utlegging til offentlig ettersyn	2015.06.15	ASV	TCH

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR:
SÆTERBERGET, ØYER KOMMUNE
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLANID: 201406

REVISIONER

	Revisjon etter 2.gangs offentlig ettersyn		
	Revisjon etter offentlig ettersyn		

SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak:	65/15	2015.09.17	V.S.
2.gangs behandling i planutvalget	62/15	2015.09.10	V.S.
Offentlig ettersyn fra 24.09.2015 til 16.06.2015			
1.gangs behandling i planutvalget	26/15	2015.06.23	V.S.
Offentlig ettersyn av planprogram fra 24.09.2014 til 07.11.2014			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		2014.09.16	TCH

FORSLAGSSTILLER:	UTARBEIDET AV:	SAKS NR.	TEGN NR.	DATO	SAKS-BEH.
VESTSIA EIENDOM AS	Structor	14016	RO/G	2015-04-10	TCH

Øyer kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3440 - Øyer kommune	**28**	**90**	**0**	**0**	Bekkjedalen 101, 2636 ØYER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Hovedturvei - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)	
LNF-område - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)	904.69m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3440 201406	Sæterberget (28.8.2015)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	904.69m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
001	Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)
153	Lisætra 2 (1.9.2005)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3440 201502	KDP Øyer Sør

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSPLAN FOR

SÆTERBERGET

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	**12.8.2015**
Tilhørende plankart sist revidert:	**21.8.2015**
Godkjent av kommunestyret:	**27.8.2015**

1 Generelt/Plankrav

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

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)
- *Fritidsbebyggelse:* ***BFF***
- *Skiløype:* ***SK***
- *Vann- og avløpsanlegg:* ***PST*** *(pumpestasjon)*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
- *Kjøreveg, privat veg:* ***V***
- *Annen veggrunn, grøntareal:* ***SVG*** *(veggrøft/fylling/skjæring)*
- *Parkering:* ***P***

Landbruks-, natur- og friluftsområder (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5):
- *Landbruk:* ***LB***
- *Friluftsformål:* ***FL***

1.2 Forhold knyttet til kulturminner

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

1.3 Terrenginngrep mv:
Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes ut over det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

1.4 Gjerder:
Full inngjerding av tomter er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller anses nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn, for eksempel mot/langs veg eller løyper. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal godkjennes av Øyer kommune. Sikring av løyper og kryssinger for løyper skal utføres iht. avtaler med Øyer kommune / Øyer Turskiløyper SA. Ledegjerder med farget utførelse kan tillates oppsatt der det anses å være spesielt behov for det.

1.5 Antenner, flaggstenger og portaler:
Montering av parabolantenner tillates ikke verken utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger og portaler tillates ikke.

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

1.7 Veg, vann og avløp:
Prosjektmaterialet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

1.8 Øvrig:
For enkelttomter skal adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. For tuntomter skal parkering på terreng regnes med i BYA (jf punkt 2.4), mens garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet ikke regnes med i BYA, i overensstemmelse med veileder H-2300 Grad av utnytting fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet fra 2014.

1.9 Skitrafikk:
Innenfor hele planområdet inklusive byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SK**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

1.10 Byggesak:
Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop,

skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Parkering skal ivaretas på egen tomt iht kommunale parkeringsvedtekter.

2 Bebyggelse og anlegg

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

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Det skal benyttes materialer og farger som har sammenheng med naturen rundt – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Bebyggelsen kan gis et moderne preg, men på en slik måte at den forholder seg til det omkringliggende bygningsmiljø og/eller landskapsformer. Torv, skifer eller bord skal benyttes som taktekking på alle bygg, unntatt ved eventuelle flate tak der øvrige materialer tillates.

2.2 Definisjoner:
Enkelttomter: Tomter med areal større enn 500m^2 der det kan oppføres et angitt antall bygninger.
Tuntomter: Tomter der det kan oppføres mer enn 3 bygninger i felles tun, som kan deles opp i flere enn 3 boenheter innen det enkelte tun.

2.3 Området **BFF-1 til 5 og BFF-7 tomt 3** er inndelt i enkelttomter.
På hver tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje. Det kan etableres to boenheter på hver tomt. Dersom utearealet skal seksjoneres eller deles må det godkjennes en tomtedelingsplan i forkant. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 % av tomtens areal, men samlet ikke over 250 m^2. Herav skal anneks ikke overstige 30 m^2, uthus/garasje hver ikke overstige 40 m^2 bebygd areal (BYA). BYA for hovedbygning skal ikke overstige 200m^2. I tilknytning til den enkelte hytte kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30 % av hyttens bebygde areal (BYA). For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur, pilarer og fyllinger ikke overstige 150 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur og pilarer, dersom terrenget ligger til rette for det. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur og pilarer siden hyttene skal ligge lavt i terrenget.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,95 m og gesimshøyde 3,50 m over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,20 m og gesimshøyde 5,50 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomt **BFF1 nr 2** og **BFF5 nr 1 og 2** bør det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m over ferdig grunnmur(sokkelfasade). Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre, naturstein, skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. På disse tomtene skal hovemøneretning tilstrebes lagt vinkelrett på tomtas terrenghelning. Største bygningslengde i møneretning på disse tomtene er 20 meter

2.4 Området merket **BFF-6** er inndelt i to tuntomter som vist på plankartet.
Området **BFF7 tomt 1 og 2** kan bebygges som felles tuntomt.
Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt kan

bebygd areal være inntil de verdier som er angitt i tabellen under. BYA pr enkeltbygning skal ikke overstige 200 m2. I forbindelse med utbyggingen av tuntomtene skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet. For tuntomter skal dette regnes med i BYA med 18m2 pr plass, kfr tabellen. I tillegg skal det opparbeides minimum 20 % ekstra plasser for gjesteparkering på område regulert med eget formål (P).

For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur, pilarer og fyllinger ikke overstige 150 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur og pilarer, dersom terrenget ligger til rette for det. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur og pilarer siden hyttene skal ligge lavt i terrenget.

Det tillates bygninger i maksimalt to etasjer inkludert sokkel. Ved skrånende terreng skal 1. etasje bygges som sokkel. Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre, naturstein, skifer. Bygg i to etasjer med sokkel i tillegg tillates ikke.

Maksimal mønehøyde er 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m, målt fra topp ferdig grunnmur under eventuell sokkel eller plate på mark.

Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen.

Det tillates maksimalt 6 leiligheter hvert bygg og vertikal inndeling i 3 seksjoner i to etasjer.

Før utbygging på den enkelte tuntomt settes i gang skal det utarbeides egen situasjonsplan.
Slik plan skal sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak ved første byggesak innen tuntomten.
Dersom utearealet skal seksjoneres eller deles må det godkjennes en tomtedelingsplan i forkant.

Innen hver tuntomt tillates følgende antall boenheter:

Tun-tomt nr	Areal, m^2	BYA, % Bygg	BYA, m^2 Bygg	Maks. antall bygg med BYA <200 m^2	Maks. antall bo-enheter	Antall P-plasser (1pr enh + 20%)	BYA, Parkering 18 m2 pr plass	Samlet BYA, Bygg og parkering	**Samlet BYA, %** Bygg og parkering
BFF6-1	2982	**20**	596	3	12	12	216	812	**27 %**
BFF6-2	3885		777	4	16	16	288	1065	**27 %**
BFF7 T1/2	4238		848	4	16	16	288	1136	**27 %**
	11105		2221	11	44	351	792	3013	27 %

Tuntomtene kan deles opp ytterligere i enkelttomter og bebygges etter pkt 2.3 over.
Det skal da utarbeides tomtedelingsplan for hele tuntomten ved første byggesak innen tuntomten.
BFF-7, tomt 1 og 2 kan bebygges etter punkt 2.3 som enkelttomter

2.5 Området **BFF-8** er enkelttomt.
På tomta kan det oppføres inntil 4 bygninger: Hytte, 2 anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 % av tomtens areal, men samlet ikke over 400 m2. Bebyggelse skal brytes opp i mindre enheter med bygningskropper med BYA på inntil 200m2 som kan bindes sammen. Anneks skal ikke overstige 80 m2, uthus/garasje skal hver ikke overstige 60 m2 bebygd areal (BYA).

I tilknytning til hytte / anneks kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30 % av bygningens BYA. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur, pilarer og fyllinger ikke overstige 150 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur og pilarer, dersom terrenget ligger til rette for det. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur og pilarer siden hyttene skal ligge lavt i terrenget.

Bygningene kan maksimalt ha mønehøyde 5,95 m og gesimshøyde 3,50 m over ferdig grunnmur. Ved oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,20 m og gesimshøyde 5,50 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

Når bygninger plasseres slik at terrengforholdene ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges med underetasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m over ferdig grunnmur. Sokkeletasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre, naturstein, skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

Tomta kan alternativt deles opp i inntil 4 enkelttomter og bebygges etter pkt 2.3 over. Det skal da utarbeides tomtedelingsplan for hele område BFF-8 ved første byggesak etter dette prinsippet.

Tomta kan alternativt bebygges som tuntomt etter pkt 2.4 over.
Det skal da utarbeides egen situasjonsplan som sendes sammen med søknad om tillatelse til tiltak ved første byggesak på tomta.

2.6 I områder merket **SK** skal det etableres skiløyper. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Skiløypene skal opparbeides som tur- og sykkelveger for sommerbruk.
Det tillates preparering med løypemaskin. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad. Kryssing av bekker og bekkefar skal inngå i byggesøknad. Området SK langs østsiden av BFF7, fram til området P og tilliggende veg kan benyttes til tømmertransport for grunneiere av skogteiger på nord- og vestsiden av planområdet utenom skisesong.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **V** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer, stabiliserende tiltak. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy gjennom eksisterende vegbom på Lie-Hornsjøvegen. Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer.

3.2 Områdene merket **SVG** er annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

3.3 Området merket **P** skal benyttes til privat parkering som gjesteparkering for området BFF6

3.4 Området **P** og tilliggende veg ut av planområdet mot Lie-Hornsjøvegen kan benyttes til tømmertransport for eiere av skogteiger på nord- og vestsiden av planområdet og skal ha standard som skogsbilveg klasse 4.

4 Overvannshåndtering

Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK10 § 7-2.

Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg. Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt.

5 Landbruks-, natur- og friluftsformål

5.1 Områder merket **LB** skal brukes til landbruksformål; jord- og skogbruk. Framføring av skiløyper i form av enkle terrengarbeider tillates. Tiltak skal godkjennes av Øyer kommune.

5.2 Områder merket **FL** skal benyttes til friluftsområde for felles ferdsel og vegetasjonsskjerm. I området skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad, men mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin tillates. Terrengarbeider skal fremgå av byggesøknad.

5.3 I området **FL1** går en bekk / overvannsgrøft som leder overvann ut av området i sørøstlig retning. I denne bekken / grøfta skal det foretas sikring med grøfting og steinplastring med metode og steinstørrelser som angitt i notat «Vurdering av flomfare og overvannshåndtering», vedlagt planen.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 I anleggsperioden kan områder merket SK midlertidig benyttes til riggplass, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. I byggeperioden skal det likevel besørges at eksisterende løypenett holdes i funksjon på vinterstid. Når utbygging er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk iht formålet **SK**.

6.2 Nye skiløyper med formål SK skal være opparbeidet før første hytte tas i bruk.

6.3 Før utbygging kan starte forplikter forslagsstiller seg til å delta i finanseringen av gang- og sykkelveg, nevnt i punkt 4 og 5 i sentrumsringen i Utbyggingsprogrammet, datert 25.9.2008

ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Håkon Skjellevik-Heger
Munkerudveien 31E

1163 OSLO

Saksbehandler: *Gunn Løken Moheim*

***Saksnr**: 18/314-4*	***Arkivkode**: GBNR 028/090*	***Vedtak nr:** DS- PU 1281/18.*	***Dato**: 18.12.2018*

FERDIGATTEST FOR GBNR 28/90

§20-1 Nybygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er mottatt og journalført her den 11.12.2018.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	GBNR 028/090
Tiltakets art:	§20-1 Nybygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg
Plangrunnlag:	Sæterberget
Tomteareal/status:	1468 m²
Bebygd areal:	127.0 m²
Bruksareal:	H01:118.0 m² H02: 36.0 m² Totalt: 154.0 m²
Tiltakshaver:	Håkon Skjellevik-Heger
Ansvarlig søker:	Sigvartsen Design AS

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 102/18 .

Det er ikke avholdt tilsyn for ferdigstillelse. Ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt sluttdokumentasjon.

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

ANSVARLIG SØKER, PRO/UTF TØMRERARBEIDER, PIPE/ILDSTED, VÅTROM
Sigvartsen Design AS, Østre Aker vei 17, 0581 OSLO

PRO OPPMÅLINGTEKNISK
AREAL +AS, Ringvegen 26, 2815 GJØVIK

PRO/UTF GRUNN/TERRENG, UTVENDIG VA, GRUNNMUR, RADON, UTF USTIKKING
Hafjell Maskin AS v/Stig Plukkerud, Mosætervegen 52, 2636 ØYER

PRO/UTF SANITÆRANLEGG
RAMSØY AS, Løkkegata 16, 2615 LILLEHAMMER

VEDTAK:
Saken er behandlet som sak nr **DS-PU 1281/18.**

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil.

Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. plan og bygningsloven § 23-3 andre ledd.

Øyer, den 18.12.2018

Knut Arne Høyesveen
Avdelingsleder byggesak

Gunn Løken Moheim
Saksbehandler byggesak

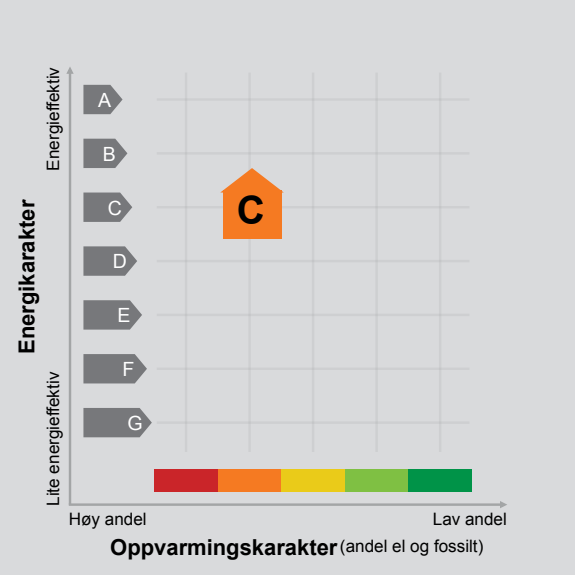
Kopi:

Sigvartsen Design AS, Østre Aker vei 17, 0581 OSLO

Kopi av tillatelsen er kun sendt ansvarlig søker, som har ansvaret for å sende denne videre til alle andre godkjente entreprenører i tiltaket.

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkjedalen 101
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300676012
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236109
Dato	15.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 9 387 kWh pr. år

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

9 387 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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:
Bekkjedalen 101, 2636 Øyer
Gnr. 28, Bnr. 90, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
38251426

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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.
