PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HAUGARINGEN 50

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

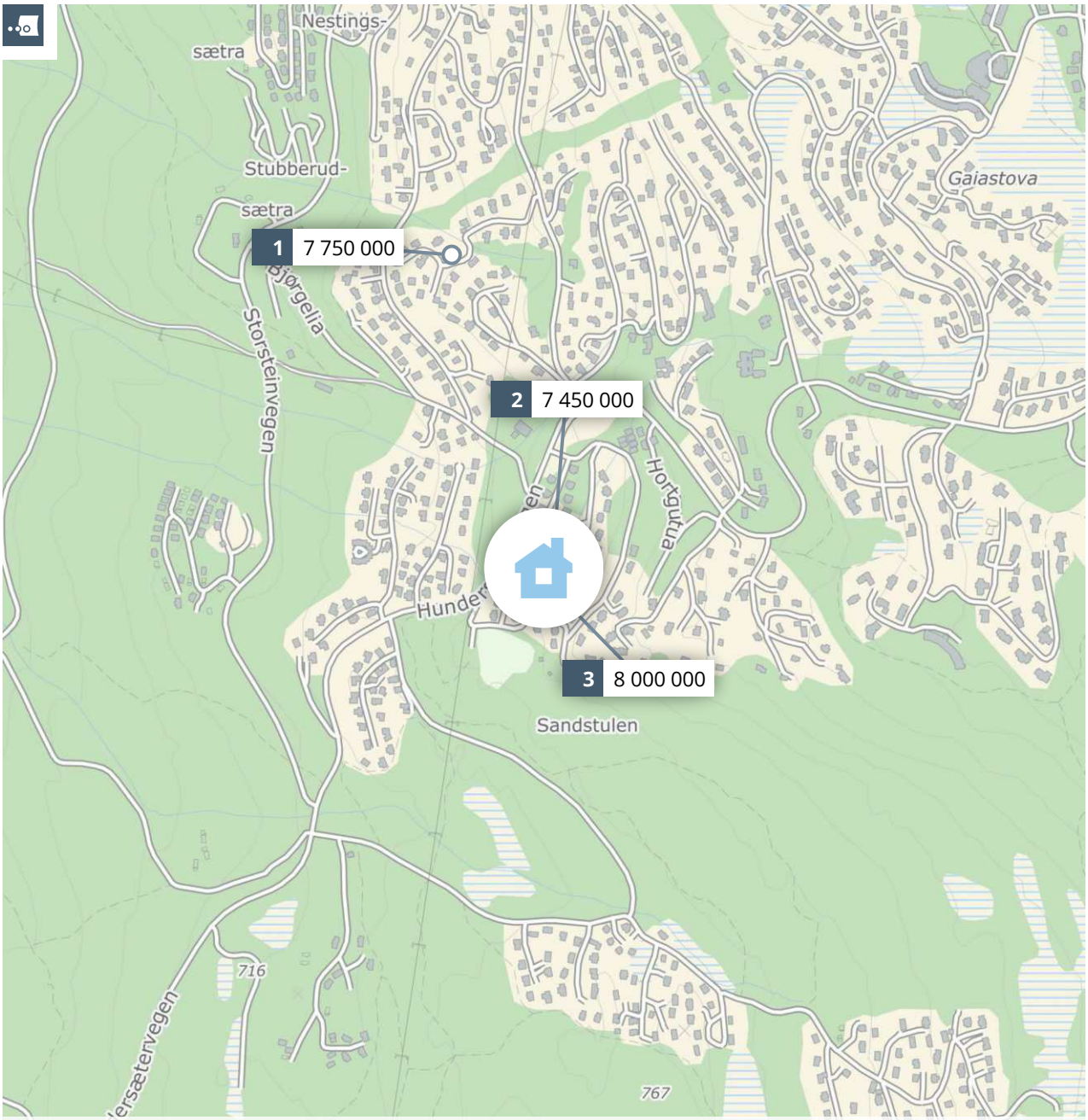
Energiattest

Informasjon innhentet fra Øyer Kommune

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HAUGARINGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 04.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugaringen 50, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 9 BNR 119 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	63 492
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	26 m²	- m²	75 m²	132 m²	34 m²

Tomt	909 m²
Byggeår	2006

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hemsætervegen 136					31.01.2022	7 900 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**60 078**
	129 m²	2001	1 358 m²	3 sov							
2	Rekstet 11					08.02.2022	6 990 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**59 127**
	126 m²	2013	1 049 m²	4 sov							
3	Haugaringen 34					10.04.2025	7 800 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**43 716**
	183 m²	2011	1 024 m²	5 sov							

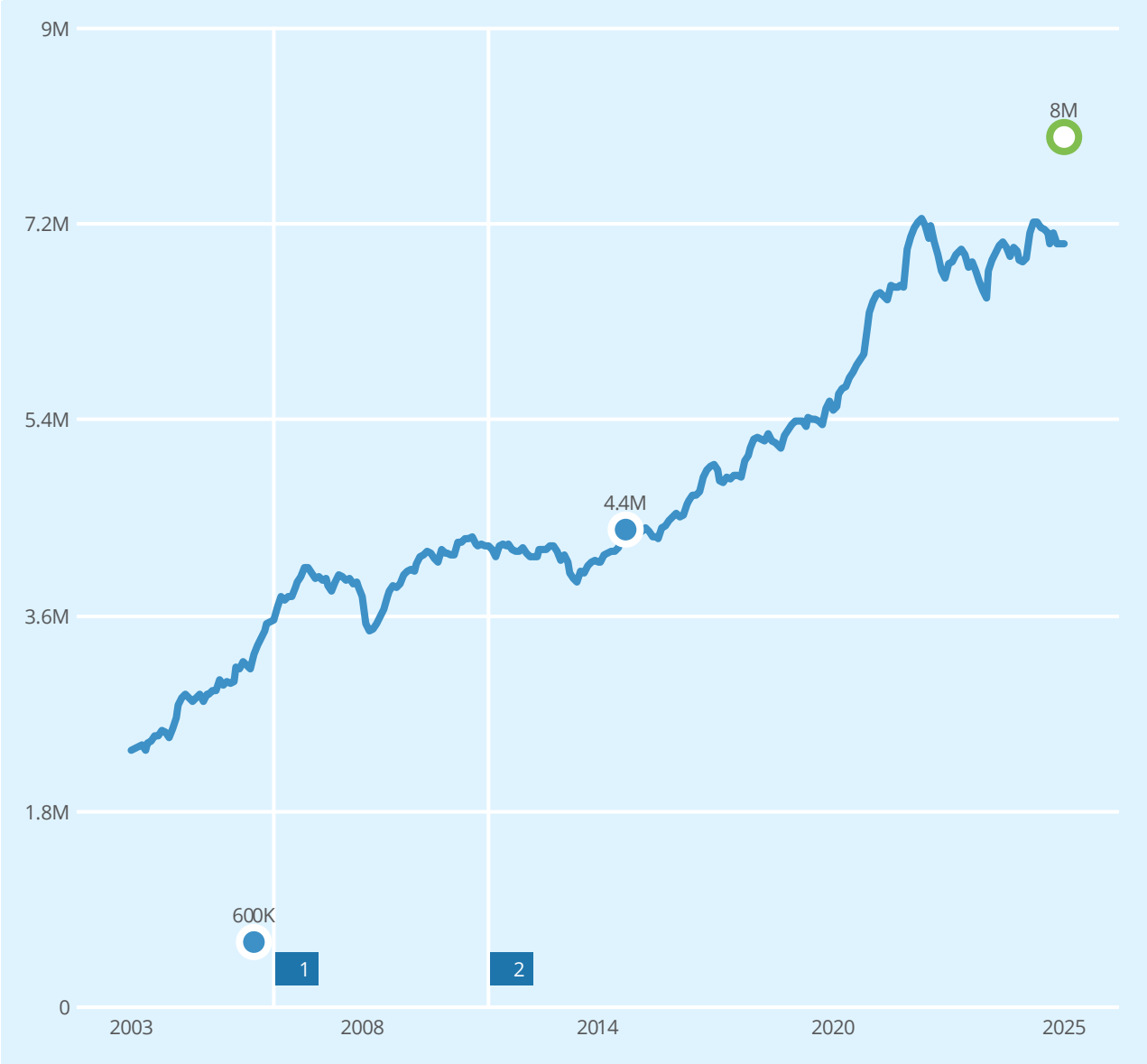
Velkommen til Hafjell og denne flotte fritidseiendommen med anneks og garasje! Hytta har en god og innholdsrik planløsning over to plan med 3 soverom på hovedplan samt hems med lav takhøyde som er innredet som soverom. I tillegg er det praktisk garasje med anneks over som inneholder stue med soveplass, bad og et vaskerom. Romslig tomt medgode solforhold. Fra eiendommen er det enkel ski inn/ut.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.12.2021		16.12.2021	-	3 750 000	-	3 750 000	3
05.02.2013	26.02.2015	26.03.2015	4 500 000	4 400 000	0	4 400 000	
25.01.2006		25.01.2006	-	600 000	-	600 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå

46
fritidsboliger til salgs

9.7M
9.4M
9 132 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
114
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

27
fritidsboliger solgt

5 158 000 Prisantydning i snitt
4 844 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
145
dager

for 5.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Haugaringen 50 , 2636 ØYER
ØYER kommune
gnr. 9, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 **Rapportdato:** 03.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22259-1293 **Referansenummer:** YM6297

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Nustad

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

Lillehammer Takst består av to fagskole ingeniører, utdannet ved linjen Bygningssakkyndig for tilstandsanalyse, ved fagskulen Vestland. Begge har lang erfaring som tømrere/ byggmester og utført alt fra små tilbygg til større industribygg.



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Laftet fritidsbolig med et plan samt hems på en del. Bygget med støpt betongplate på mark og ringmur i lecastein.
Takkonstruksjon med sperrer og bærende åser. Taket er utvendig tekket med papp/platon og torv. Boligen har fått flere avvik som gir TG2 og TG3. Enkelte punkter vil trenge nærmere undersøkelser.
Garasje/anneks har lik oppbygning som fritidsboligen. Garasjedel har grunnmur i lecastein. Garasje/anneks har også fått flere TG2 avvik og enkelte TG3 avvik.

Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp/platon og torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Beslag og renner i lakkert metall, samt tre-takrenner med nedløp i kjetting.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bærende åser.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt to fløyet balkongdør i tre med glassfelt og enkel dør i tre til teknisk rom/bod.
Terrasse foran inngangsparti mot vest. Del foran inngang har støpt plate med skiferfliser. Resten er av bjelkelag med terrassebord med riller. Rekkverk med utskjærte søyler og stående bord.
Terrasse på mark på bakside med bjelkelag og terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av heltre eik, furu og skifer-fliser. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark, stedvis med tilfarere.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Boligen har malt hemstrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Oppvarming i boligen med vannbåren varme på bad, kjøkken/stue og gang, ellers panelovner og peisinnsats i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ikke fall til sluk fra dør, da dusjsone er oppbygget 20cm med sluk.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad v/sov
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0mm.
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (tømmerkonstruksjon).
Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og tak. Plassbygde sittebenker.
Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (ikke rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert høyt på vegg i teknisk rom.
Vannbåren varme i gulv på badene, kjøkken/stue og gang.
Både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom.
Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bresjø- eller brekammeravsetning
Dreneringen er fra 2006, betongplate på mark.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Garasje/Anneks - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp/platon og torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner i treverk og nedløp med kjetting.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bærende åser.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2021 og enkel kjellerdør i tre.
Balkong foran inngangspartiet med bjelkelag og terrassebord

Beskrivelse av eiendommen

opplagret på bjelke mot mur og to støpte søyle fundamenter med tre-drager i front. Rekkverk med stående kledning.
Enkel utvendig tretrapp opp til balkong foran inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og skiferfliser. Veggene har tømmer.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Innvendig har boligen malte formpressede dører.
Innvendig bod med fliser på gulv, vegger har tømmer og taket har panel. Gulvet har sluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (tømmerkonstruksjon).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, komfyr og platetopp.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast. Stoppekran er plassert i garasje/bod i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bod.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garasje/bod i kjeller.
Røykvarsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2007.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Merknad: Plantegninger av 1.etasje er ikke mottatt og eventuelle avvik fra tegning er ikke kontrollert.

Ferdigattest foreligger fra 2011.

Garasje/Anneks

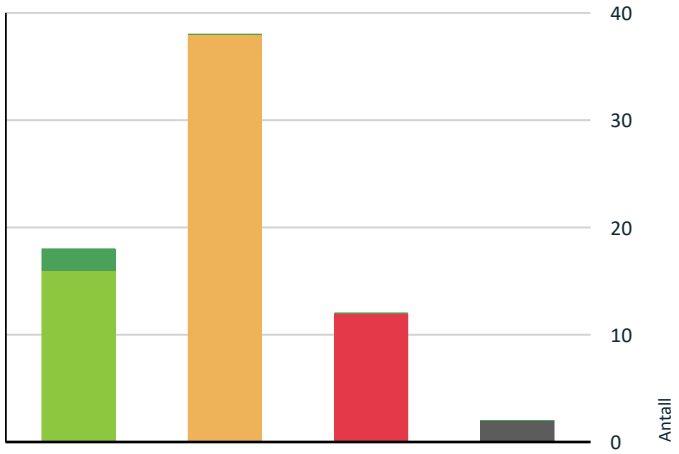
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er gjennomgått.

Ferdigattest foreligger fra 2012.

Sammendrag av boligens tilstand

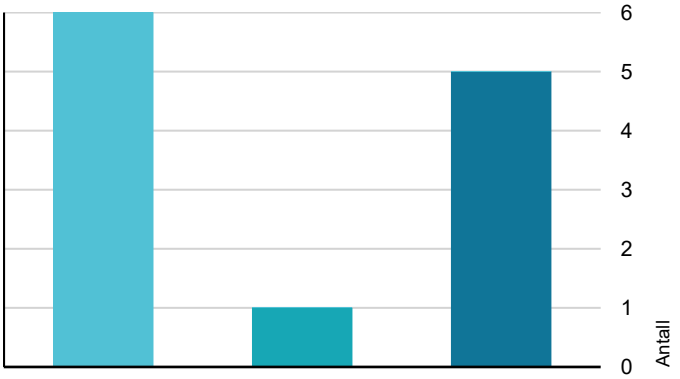
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2006. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Enkelte punkter som vil være like for hovedbygg og anneks er kun tatt med på hovedbygget. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad v/sov > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad v/sov > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad v/sov > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad v/sov > Ventilasjon — Gå til side

Garasje/Anneks

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Bod — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken/soverom > Avtrekk — Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er greit vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp/platon og torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert dårlig dekking av torv ved stedvis ved mønet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av torv enkelte steder på taket. Konsekvens vil være blottlegging av tekkingen under som øker risikoen for sprekker og lekkasje.



Manglende torv på mønet.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag og renner i lakkert metall, samt tre-takrenner med nedløp i kjetting.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er avvik:

Pipe er høyt over mønet uten plattform for feier.

Det observeres noe drypping fra enkelte skjøter på takrenner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Plattform for feier må monteres.

Plattform for feier bør monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipe, og for å unngå pålegg eller avvik ved tilsyn fra feiervesenet.

Utette skjøter/ender bør tettes for å hindre drypp.



Drypp fra hjørne.



Høyt til pipe.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert punktvise råteskader ytterst i nederste tømmerstokk på enkelte hjørner.

Søyle ved inngangsparti presses opp taktro på punktet over søylen, mest sannsynlig grunnet snølast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres lokale tiltak for utskifting av råteskadede deler av tømmeret for å hindre videre spredning av råte, som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på et senere tidspunkt.

Søyle ved inngangspartiet bør kappes slik at den ikke presser på taktro, for å unngå skader på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Noe råte i bunnstokk.



Råte i hjørnet mot annekset.



Søyle ved inngang.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bærende åser.



Bærende åser

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Vannbrett under vinduer er stedvis løse og det er åpent inn til isolasjonen.

Løsning over vinduer er usikker med tanke på tetting mot vanninntregning.

Enkelte foringer på vinduer/dører går ikke inn i spor.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vindu bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer, ellers liten konsekvens.

Det anbefales nærmere undersøkelser av valgt løsning over vinduer, samt utbedring av løsning på vannbrett under vinduer.
Eventuelle utettheter over og under vinduer vil kunne føre til at vann trenger inn som kan føre til vann/fuktskade på vindu/konstruksjon.

Det kan vurderes skifte av enkelte foringer som ikke går inn i spor, konsekvensen er begrenset.


Løse vannbrett under enkelte vinduer.


Bør justeres


Noe sprekker i overflatebehandlingen.


Usikker løsning over vinduer.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt to fløyet balkongdør i tre med glassfelt og enkel dør i tre til teknisk rom/bod.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er utett under balkongdør.

Det er ikke observert tetting utvendig rundt ytterdør.

Avvik på utett mellom karm og dørblad, samt dør som går tungt gjelder dør på teknisk rom/bod.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig tetting rundt og under dører bør utføres for å sikre mot kald trekk og forhindre varmetap, samt redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Dør på teknisk rom/bod bør justeres for å utbedre utettheter og for å sikre at døren fungerer som den skal. Dette vil redusere risiko for energitap og ytterligere slitasje på døren.

Tilstandsrapport



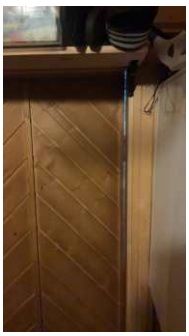
Fra 2017



Glippe mot omramming på ytterdør.



Åpent inn til isolasjon under balkongdør.



Åpent ut på teknisk rom.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse foran inngangsparti mot vest. Del foran inngang har støpt plate med skiferfliser. Resten er av bjelkelag med terrassebord med riller. Rekkverk med utskjærte søyler og stående bord.

Terrasse på mark på bakside med bjelkelag og terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Råteskader flere steder på rekkverket, samt at rekkverk er skjevt og sitter løst.

Skifer-fliser ved inngang på støpt plate har bom/ hul-lyder, riss i fuger og enkelte sprukne fliser.

Terrasse på bakside har synlige skjevheter og fundamenteringen er noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Råteskader på rekkverket må utbedres, og løse eller skjeve deler må sikres eller byttes ut for å hindre fare for skade og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Fundamenteringen på terrassen på baksiden bør utbedres og terrasse rettes opp for å unngå ytterligere setninger.

Kostnadsestimat for utskifting av råteskadet rekkverk (TG3).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råte i rekkverkssøyler.



Skjev terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre eik, furu og skifer-fliser. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes stedvis endel oppsprekking i skjøter på heltre eik, mest sannsynlig grunnet utilfredstillende akklimatisering av gulvbord før legging. Det er også vannbåren varme under eikegulvet som også kan ha bidratt til tørk/krymp.

Det bemerkes endel bom/hul-lyder på skifer-fliser.

Innvendig panel og listing har stedvis noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer bør vurderes på områder med oppsprekking eller glipper i skjøter (om mulig), for å redusere risikoen for fuktinntrengning, svelling og knirk i gulvet.

Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk skade og kan lettere løsne eller knuses over tid, noe som kan medføre behov for fremtidige utbedringer. Konsekvensen vurderes som liten ved normal bruk.

Liten konsekvens av stedvis noe ufagmessig utførelse utover kosmetikk.

Tilstandsrapport



Store glipper flere steder i stue.



En del bom i gang entre



Glippe i tak (synlig dampsperre).

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Betongplate på mark, stedvis med tilfarere.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell gjennom rom med avvik er målt på hemsrom fra nord til sør.

Avvikene som gir TG3, gjelder etasjeskille på hems.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange, ellers liten konsekvens.

For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises. En eventuell oppretting av gulv vil kunne føre til følge-problemer med blant annet trapper, dører, bærekonstruksjon, høydeforskjeller på rom og lignende. Endelige kostnader vil avhenge av mange ukjente faktorer og omfanget av opprettingen.

Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Glippe mellom gulv og list.



14mm/2m soverom 1.etasje.



32mm/2m ved trapp på hems.



31mm på tvers av hems

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales. (Krav ved utleie).

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Usikker aktsomhet.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Merknad: Lite riss i ildfast stein er normalt og påvirker sjelden ovnens funksjon.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke funnet sotluke til ildstedet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Konsekvens av manglende ildfast plate er at glør som havner på brennbart materiale kan føre til brann.
Kostnadsestimat er for ildfast plate foran ildstedet (TG3).

Små sprekker/riss i ildfast stein er normalt og påvirker sjelden ovnens funksjon, hold øye med endringer og eventuelt løsning av steiner som vil kunne føre til nødvendige tiltak.

Det bør utføres nærmere undersøkelser om ildstedet har sotluke, hvis ikke må en sotluke etableres til ildstedet for å sikre forsvarlig og sikker fjerning av aske. Manglende sotluke kan medføre økt risiko for brann og vanskeliggjøre nødvendig vedlikehold og tilsyn. Eventuell etablering av sotluke vil medføre kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe og ildsted.



Riss i ildfast stein.

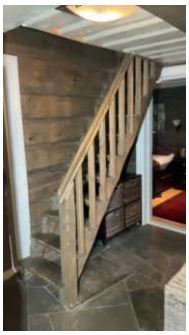


Manglende ildfast plate foran ildstedet.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt hemstrapp.

Generelle krav til trapp gjelder ikke, ved adkomst til hems med ikke målbart areal.



Hemstrapp.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler, ellers liten konsekvens.



Innerdør.



Tar i terskel.

Andre innvendige forhold

Oppvarming i boligen med vannbåren varme på bad, kjøkken/stue og gang, ellers panelovner og peisinnsats i stue.

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ved hulltaking observert muselort inne i veggen mot badet, samt mest sannsynlig en sølvkre på yttervegg i entre/gang.

Eier opplyser: Det har ikke vært observert/rapportert om tegn til mus i hytten. Veldig få observasjoner av sølvkre etter oppsetting av feller for et par år siden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av mus og sølvkre, samt vurdere nødvendige tiltak for å hindre videre inntrenging.

Konsekvensene av mus i boligen kan være helseplager, lukt og materielle skader, mens sølvkre kan indikere fuktproblemer som kan føre til ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.



Muselort i vegg mot badet.



Sølvkre.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Noe "slipp" i mykfuge i hjørnet i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mykfugen bør skiftes for å sikre god tetting mot flisene og hindre at vann kan trenge inn bak fugen.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner.



"Slipp" i mykfuge i dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er ikke fall til sluk fra dør, da dusjsone er oppbygget 20cm med sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Dusjsonen (med sluk) er bygget opp 20cm i forhold til resten av gulvet.

Gulv utenfor dusj er flatt og har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke kunne komme til sluket, det samme gjelder for vann som havner utenfor dusjveggene. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen og gjør skade.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel på minimum 25 mm for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke inn i tilstøtende konstruksjoner.

Riss og sprekker i flisfuger samt bom i fliser bør utbedres for å hindre vanninntrengning og følgeskader som fuktskader og løse fliser.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av fall til sluk på gulvet (i og utenfor dusjsone), dette kan medføre ekstra kostnader utover estimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Riss i fuger og bom/hul-lyder.



riss og liten sprekk i flis.



Fall mot sluk i opphøyning.



Opphøyd dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membranløsningen er mangelfull eller har begrenset effekt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Liten avskalling på hjørnet på vasken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen er begrenset utover kosmetikk.



Liten avskalling på hjørnet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vifte ville ikke starte ved befaring, en rist mangler utvendig og gjennomføring i vegg er delvis tildekket med laftevatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Gjennomføring/vifte bør renses for laftevatt, manglende lamell monteres på rist og vifte bør funksjonstestes for å vurdere om vifte bør skiftes.



Tett terskel.



Ventil utvendig.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre/gang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,8. Tørt på målested.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

1.ETASJE > BAD V/SOV

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

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 uegnede materialer i våtsoner.

Badet har tømmer i våtsone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på vannsprut på våtsoner som ikke har membran.
Det anbefales å fuktbeskytte panel ved vask med for eksempel en glassplate.
Dusjkabinett skjermer tømmer for vannsprut i dag og det forutsettes at dette ikke fjernes.

1.ETASJE > BAD V/SOV

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0mm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på våtrommet er flatt og det er ikke høydeforskjell fra topp gulv ved dør til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved terskel på minimum 25 mm for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk og ikke inn i tilstøtende konstruksjoner.

Riss og sprekker i flisfuger samt bom i fliser bør utbedres for å hindre vanninntrengning og følgeskader som fuktskader og løse fliser.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av fall til sluk på gulvet. Dette kan medføre ekstra kostnader utover estimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bom/hul-lyd og riss i fuger.



Gulvet er flatt.

1.ETASJE > BAD V/SOV

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Ingen synlig membran på rommet i sluk, på vegg eller overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

• Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt i våtsoner på gulv og vegger for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat for etablering av membran/tettesjikt i våtsoner på gulv og vegger, dette kan medføre ekstra kostnader utover estimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen tegn til membran



Ingen tegn til membran.

1.ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.


Tett terskel.

1.ETASJE > BAD V/SOV

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (tømmerkonstruksjon).

Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.


Ref: høyt på vegg.


Ref: høyt på vegg.


Ref: ved dør.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

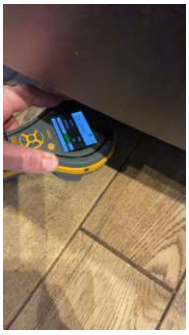
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (tørt)

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og tak. Plassbygde sittebenker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på vegg over badstuovn.
Eier opplyser: Skaden skjedde før nåværende eier overtok hytta. Badstuovn er skiftet.

Enkelte fuktskjolder nederst på panel på vegger (tørt ved måling på befaring).
Eier opplyser: Fuktskjolder stammer fra før skifte av badstueovn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skade på kledning over badstueovn kan vurderes utbedret. Begrenset konsekvens utover estetikk.

Fuktskjolder på panel bør følges opp og årsak til fukt bør avklares for å unngå fremtidige fuktskader og mulig råteutvikling.



Skade over ovn.



Fuktskjolder (tørt ved befaring).

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast/alupex (ikke rør i rør).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vannrør er ikke utført som utskiftbar installasjon med varerør.

Teknisk rom har ikke sluk i gulvet eller annen sikring ved samlestokker.

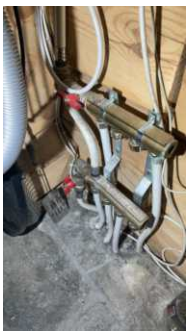
Anlegget skal utføres slik at lekkasjer forhindres mest mulig og anlegget skal være lett utskiftbart. Eventuelle skader skal oppdages raskt og ikke føre til unødig skade.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av fagmann i VVS for å vurdere røropplegget, samt eventuelle tiltak som bør/må utføres.

Konsekvensen av at anlegget ikke er lett utskiftbart, er økte kostnader ved en eventuell lekkasje eller brudd på vannrør.

Manglende lekkasjesikring medfører risiko for at vannlekkasjer oppdages sent, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.



Samlestokker og stoppekran.



Bad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert høyt på vegg i teknisk rom.

Merknad: Fast el-tilkobling anbefales uavhengig om det var et krav ved installasjon, grunnet fare for varmgang i stikk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsing fra tanken.



VVB høyt på vegg.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv på badene, kjøkken/stue og gang.



Fordelerstokker på teknisk rom/bod.



Effektmodul.

Tilstandsrapport

TG 0 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.

Både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Ved nybygg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   - Dokumentasjon av originalt anlegg ligger i sikringsskapet.
   - Montering av elbil lader.
   - Ny kabel til stikkontakt over kjøkken benk.
   - Fast tilkobling av vvb og opplegg sirkulasjonspumpe.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.



Synlig kabel over inngangsdør



Manglende tildekking.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og håndslukker.

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?
   Ja Håndslukker er fra 2014.
   Kostnadsestimat for ny håndslukker.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Merknad: Røykvarslere er montert på vegger. Disse bør monteres i henhold til anvisning i tak.

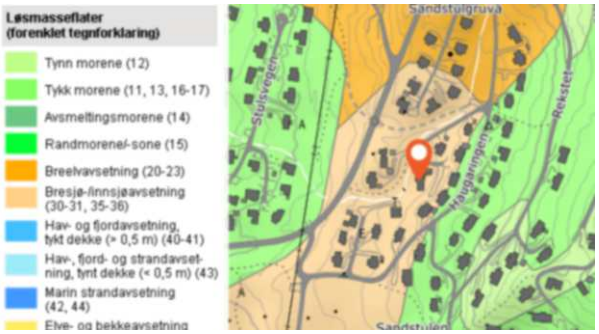
Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bresjø- eller brekammeravsetning

Tilstandsrapport



NGU

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2006, betongplate på mark.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Utvendig leca er ikke slemmet/pusset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

Leca ringmur bør slemmes eller pusses for å beskytte muren mot vanninntrengning og skader.
Manglende overflatebehandling kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.


Synlig leca.


Eksponert isopor.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
• Det er avvik:

Terrenget heller mot bygget, spesielt på hjørnet mot sør/øst.
Eier opplyser: Det ble lagt ned rør/drensrør som leder vanntilsig ut i elva i 2020.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområder for Jord og flomskred og for flom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å utrede reell flom- og skredfare for området, slik at nødvendige tiltak kan vurderes.

Terrengjusteringer bør foretas enkelte steder rundt bygningen for å lede vann bort fra muren og redusere risikoen for vanninntrenging og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat for terrengjusteringer ved hjørnet mot sør/øst.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



NVE



Terrengfall inn mot bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert på mest sannsynlig alder og materiale.

Oljetank

Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

GARASJE/ANNEKS



Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er greit vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Tømrer	Ny ytterdør til anneks.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp/platon og torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert råte i torvstokk og vindskier flere steder.

Det er observert dårlig dekking av torv ved stedvis ved mønet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskadet torvstokk og vindskier bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer.

Det anbefales vedlikehold av torv enkelte steder på taket. Konsekvens vil være blottlegging av tekkingen under som øker risikoen for sprekker og lekkasje.



Råte i torvstokk.



Noe dårlig torv-dekking.



Råte i vindskier.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i treverk og nedløp med kjetting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er store mengder mose på takrennene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mose bør fjernes fra tretakrennene. Konsekvensen av å ikke utføre tiltak er videre forringelse av takrenner, med økt risiko for råte og redusert levetid på grunn av fuktpåkjenning fra vannholdig mose.

Tilstandsrapport



Veldig mye mose..

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bærende åser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løsning over og under vinduer er usikker med tanke på tetting mot vanninntregning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av valgt løsning over vinduer, samt utbedring av løsning på vannbrett under vinduer.
Eventuelle utettheter over og under vinduer vil kunne føre til at vann trenger inn som kan føre til vann/fuktskade på vindu/konstruksjon.



Ingen blekk og inntil karm.



Åpent ned til vindu.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2021 og enkel kjellerdør i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong foran inngangspartiet med bjelkelag og terrassebord opplagret på bjelke mot mur og to støpte søyle fundamenter med tre-drager i front. Rekkverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Andre tiltak:

Konsekvens av rekkverk lavere enn dagens krav er dårligere sikring og trygghetsfølelse.



Rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Enkel utvendig tretrapp opp til balkong foran inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens av manglende rekkverk er større mulighet for at skader oppstår i forbindelse med bruk av trapp.

Kostnadsestimat for enkelt rekkverk i tre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og skiferfliser. Veggene har tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes stedvis endel oppsprekking i skjøter på heltre eik, mest sannsynlig grunnet utilfredstillende akklimatisering av gulvbord før legging.

Det bemerkes endel bom/hul-lyder på skifer-fliser, samt riss i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer bør vurderes på områder med oppsprekking eller glipper i skjøter, for å redusere risikoen for fuktinntrengning, svelling og knirk i gulvet.

Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk skade og kan lettere løsne eller knuses over tid, noe som kan medføre behov for fremtidige utbedringer. Konsekvensen vurderes som liten ved normal bruk.



Glipper i skjøter.



Bom/hul lyder og riss i fuger.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.



11mm/2m i stue/kjøkken.



19mm/2m i entre.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellermur, for å unngå økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Konsekvensen er begrenset da kjelleren har åpne murvegger, men det anbefales likevel å overvåke utviklingen og vurdere ytterligere tiltak ved behov.



Noe saltutslag.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dører med mindre skader kan vurderes skiftet eller lokalt utbedret. Liten konsekvens utover estetikk.

Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer/terskler, ellers liten konsekvens.



Enkelte skader på dører.



Tar i karm.

TG 2 Bod

Innvendig bod med fliser på gulv, vegger har tømmer og taket har panel. Gulvet har sluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er flatt (uten fall til sluk) og det er ikke tett i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og sikre tett overgang mellom gulv og vegg for å hindre at lekkasjevann fra bereder eller vaskemaskin kan renne ut av rommet eller trenge inn i konstruksjonen.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og potensielle følgeskader ved lekkasje.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Flisfuger har stedvis misfarging og manglende fugemasse.

Badet har tømmer i våtsone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Det er treverk i avslutning av fliser/dusjvegg og det bemerkes svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Misfarging i fuger bør forsøkes vaskes bort, og manglende fugemasse bør etterfuges for å hindre vanninntrengning og videre skadeutvikling.

Vær oppmerksom på vannsprut på våtsoner og uegnede materialer uten membran, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å fuktbeskytte panel, for eksempel med en glassplate, for å redusere risikoen for vannskader.

Dusjvegger skjermer tømmeret for vannsprut i dag, og det forutsettes at disse ikke fjernes for å opprettholde beskyttelsen mot fukt.



Tømmer i våtsoner.



Misfarging.



Svertesopp på treverk i dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Dusjsonen er avstengt med en fliskant.

Det er misfarging i fuger og arbeidet er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør utbedres fallforhold og fuger, samt vurderes om dusjsonen bør ombygges for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell og feil fall er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at misfargede og ufagmessig utførte fuger kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



3mm/m i dusj.



Fliskant.



Noe fall fra dør.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

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

• Det er avvik:

Membran og bånd i overgang gulv/vegg er utildekket og ført kort opp på vegg og er stedvis dårlig smurt. Det er også observert rift/sprekk i membranen i overgang gulv/vegg.
Det er noe indikasjoner på fukt i gips himling under våtrommet.

Rørgjennomføringer i membranen har ukjent utførelse og ingen synlige mansjetter.

Fuger har endel misfarging og arbeidet er noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

• Tiltak:

Grunnet avdekkede forhold anbefales det å skifte membranen på våtrommet. Det bør også etableres riktig fall på gulvet, sikre tetthet ved rørgjennomføringer, samt sørge for korrekt ventilering av rommet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader i underliggende/tilliggende konstruksjoner konstruksjoner, samt at over halvparten av membranens levetid er overskredet og utførelsen er usikker.

Kostnadsestimat gjelder ny membran i våtsoner på gulv og vegger. Ekstra kostnader må påregnes ved full renovering.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk.



Sprekk i membran



Gjennomføring av vannrør.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat for tilluftspalte under dør, samt montering av elektrisk vifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Tett terksel.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (tømmerkonstruksjon).

Det er utført enkle fuktsøk med større differanser på målinger, som kan indikere skader.



Ref: høyt på vegg.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, komfyr og platetopp.



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (tørt)

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast. Stoppekran er plassert i garasje/bod i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran er plassert i låst bod i garasjen.

Varerør er ikke observert rundt vannrør, samt at samlestokker er ikke observert. Mest sannsynlig er rørføringer ført i nedsenket/skrå himling i garasje under boareal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stoppekran bør være tilgjengelig for brukere av boareal. konsekvens er at vann ikke kan stoppes ved ene eventuell lekkasje som vil kunne føre til store skader og kostnader.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av fagmann i VVS for å vurdere røropplegget, samt eventuelle tiltak som bør/må utføres.
Konsekvens av eventuelle innebygde samlestokker/rør er lekkasje som oppdages sent og skader tilliggende konstruksjoner.



Stoppekran i kjeller.



Rør til bereder.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke observert lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Konsekvens av utilfredstillende ventilering kan være dårligere inneklima og økt fuktbelastning.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på bod.

Merknad: Fast el-tilkobling anbefales uavhengig om det var et krav ved installasjon, grunnet fare for varmgang i stikk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garasje/bod i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Ved nybygg.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Konsekvens av eventuelt manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kursfortegnelse er ikke sett. Stikk kontakt til varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig ved befaring grunnet fastmontert skap på bod.
Det anbefales spesielt anlegg med ukjent dokumentasjon å foreta en el-sjekk/ kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og håndslukker.

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?
Ja Håndslukker er fra 2014.
Kostnadsestimat for nytt slukkeapparat.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Merknad: Røykvarsler er montert på vegger. Denne bør monteres i henhold til anvisning i tak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsikringen er ikke avsluttet med kantlist eller puss mot mur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktsikringen bør klemmes korrekt mot mur.
Konsekvens er at fukt/vann kan havne mellom leca og fuktsikringen og føre til saltutslag og frostspreng i mur.

Tilstandsrapport



Avslutning av fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig leca er ikke slemmet/pusset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Leca ringmur bør slemmes eller pusses for å beskytte muren mot vanninntrengning og skader.
Manglende overflatebehandling kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

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

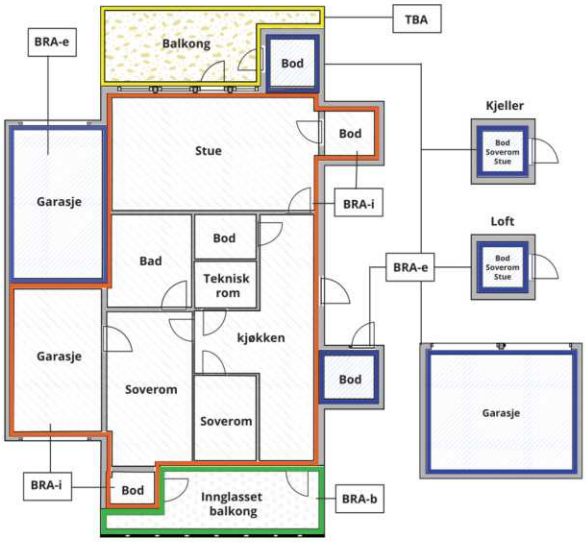
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	98			98	67		98
Hems						34	34
SUM	**98**				**67**	**34**	**132**
SUM BRA	**98**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad, badstue, bad v/sov, soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk rom/bod, gang m/hemstrapp		
Hems	Hemsrom, hemsrom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Merknad: Plantegninger av 1.etasje er ikke mottatt og eventuelle avvik fra tegning er ikke kontrollert.

Ferdigattest foreligger fra 2011.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Et hemsrom er inntegnet som soverom og har avvik på takhøyde (ikke målbart areal).

Garasje/Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	28			28	8
Kjeller		26		26	
SUM	**28**	**26**			**8**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken/soverom		
Kjeller		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er gjennomgått.

Ferdigattest foreligger fra 2012.

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: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	94	4
Garasje/Anneks	25	29

Kommentar

Fritidsbolig	S-rom i 1.etasje er teknisk rom/bod.
Garasje/Anneks	S-rom i 1.etasje er innvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	9	119		0	909 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Haugaringen 50

Hjemmelshaver
Collings Chris

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haugaringen 50 ligger fint til i øvre del av Hafjell, med direkte tilgang til alpinbakken via ski inn/ski ut-løype mot Mosetertoppen. Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt. Området byr på nærhet til langrennsløyper, Hafjell Bike Park og populære sommeraktiviteter som Hunderfossen Familiepark og Lilleputthammer. Det er ca. 15 minutters kjøring ned til Øyer sentrum med dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, noe skrå mot øst. Tomten er opparbeidet med treterrasser, gruslagt gårdsplass og skigard.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift er ikke rekvirert. For eventuelle heftelser og servitutter henvises det til bekreftet utskrift av grunnboken som legges frem ved salg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8059615			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2025		Fremvist		Nei

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	21.11.2025	Enkelte endringer.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YM6297

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55251432

Selger 1 navn
Chris Collings

Gateadresse
Haugaringen 50

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 8059615

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: 55251432

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For noen år tilbake var det noen få skjeggkre der, men vi la ut feller og de har ikke kommet tilbake

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: Installasjon av Roth, som er app basert styring av gulvvarme

Arbeid utført av: Rørlegger Medby

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: Easee elbil lader utenfor garasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: La ny torv for en del år tilbake. Vi har også utvidet terrassen med egen bålpanne.

Arbeid utført av: Hafjell Vaktmesterservice

Document reference: 55251432

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Anneks med eget kjøkken/bad

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Usikker på hva det menes med dette. Annekset stod der da jeg kjøpte hytten for over 10 år siden.

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: 55251432

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: 55251432

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

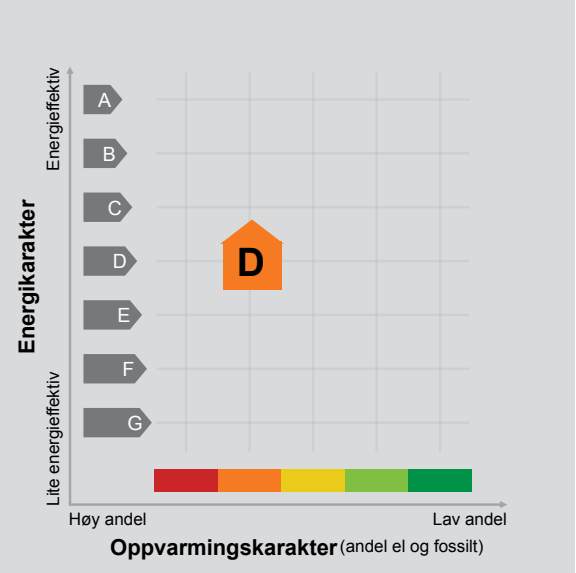
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chris Collings	c70e6f02524b1a90e2a7a b692c71db15ba2eb858	23.10.2025 11:04:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55251432

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Haugaringen 50
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23228777
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182914
Dato	22.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk 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: 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 2: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 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: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**9**	**119**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh.ol	23228777	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	110	119	0	110

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6787882 Øst: 580437 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk Sentralvarme Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.06.2006	26.07.2006	
IG-Igangsettingstillatelse	21.07.2006	26.07.2006	
TB-Tatt i bruk	31.12.2010	03.02.2011	
FA-Ferdigattest	28.11.2011	05.12.2011	
EB-Endre bygningsdata	06.11.2025	06.11.2025	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	110	4	Kjøkken	2	2	Haugaringen 50	9	119	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	101	0	101

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

Referanse

J-Journalnummer: 06/00633

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 664/11

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuth.anneks til fritidb	25297423	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	30	53	53

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6787898 Øst: 580442 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	10.12.2007	26.03.2008	
IG-Igangsettingstillatelse	28.10.2011	07.02.2012	
FA-Ferdigattest	07.02.2012	07.02.2012	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	53	1	Kjøkken	1	1		9	119	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	28	0	0	0	28	28

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	0	25	25

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 611/11

Referanse
J-Journalnummer: 07/1062

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 61/12

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	**9**	**119**	**0**	**0**	Grunneiendom	Sandstullia 68	Ja	909	909,6	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.01.2005	Nei	Nei	Nei			Nord: 6787891.93 Øst: 580430.95 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			9/119	0
Kart- og delingsforretning	17.01.2005			Mottaker	9/119	1102.2
				Avgiver	9/71	-1102.2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
23228777	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	110	0	110
25297423	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	53	53

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Haugaringen	50			Nord: 6787882.88 Øst: 580433.35 System: EPSG:25832		Grunnkrets 102-Sørbygda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 027-2005 J-Journalnummer: 2004-126 J-Journalnummer: 2005-219	

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
909	Nord: 6787891,93008954 Øst: 580430,94999618 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 9 Bnr 119 Fnr _____ Snr _____

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

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

Med hilsen
For Øyer Kommune
Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 12.10.2025

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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3440 - Øyer kommune	**9**	**119**	**0**	**0**	Haugaringen 50, 2636 ØYER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)	908.97m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3440 108	Reg.endring Sandstullia (29.3.2007)	Fritidsbebyggelse	895.26m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
106	Sandstulen Nordre (29.8.1991)
001	Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)

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.

Reguleringsbestemmelser for Sandstullia i Hafjell

G.nr. / B.nr.: 9/1 Arne Grimsrud, 5/1 Ola Stubrud, i Øyer kommune

Reguleringsbestemmelsene er revidert i henhold til vedtak i Øyer kommunestyre sak nr. 0019/07 den 29.03.2007:

§ 1

GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000

Arealene innenfor planområdet er i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

Byggeområder:	Fritidsbebyggelse/ hytter/leiligheter Turistformål/ utleie
Fareområder:	Høyspentlinje
Spesialområder:	Privat veg Friluftsområde Alpint skiløype (preparert trasé) Kommunalteknisk anlegg/ hytterenovasjon.
Kombinert formål:	Alpint/ privat veg (kryssing i kulvert)

§ 2

FELLES BESTEMMELSER

1. Ved behandling av byggemelding skal planutvalget påse at bebyggelsen får god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe får enhetlig og harmonisk utførelse. Kommunen skal godkjenne utvendige materialer og farger, PBL § 74.2.

2. Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel. Ved fornying av eksisterende luftstrekk bør også dette legges som jordkabel.

3. Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/ parkering og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. PBL § 67.

4. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

5. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

§ 3

BYGGEOMRÅDER

1. I byggeområdene for fritidsbebyggelse H1-H16 skal det oppføres private hytter med én boenhet per tomt. Unntaket er i H10a og H11 der det tillates å bygge hytte med to boenheter.
   Det skal etableres minst en brannhydrant sentralt i området H10a og H11.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 170 kvm. Anneks/uthus/garasje skal ikke overstige 30 kvm. Det kan i tillegg, i tilknytning til den enkelte hytte, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 50 kvm.

3. I byggeområdet T1 skal det oppføres turistmessig bebyggelse, forretning, storkiosk, kontor, lager og utleiehytter/leiligheter. Maksimalt tillatt BYA = 35 % . (maksimalt 2 etasjer med underetasje).
   I byggeområdet FB1 skal det oppføres fritidsleiligheter. Maksimalt tillatt BYA = 35 %. (maksimalt 2 etasjer med underetasje).
   Det skal etableres brannhydrant(er) som dekker all planlagt bebyggelse i T1 og FB1.

4. Hyttenes og bebyggelsens plassering skal tilpasses terrenget best mulig, fortrinnsvis med hovedmønerretning parallelt med kotene på kartet. Hyttene skal oppføres som frittliggende bygg, evt. med anneks/uthus/garasje, maksimalt tre bygninger pr eiendom. Der forholdene ligger til rette for det kan utvalget for plan og utvikling godkjenne at regulerte tomtegrenser endres og tomter slås sammen og at hyttestørrelsen kan utvides tilsvarende. Søknader om slike endringer skal forelegges naboer og hytteeierforeningen til uttalelse.

5. Naturmark og bevaringsverdig vegetasjon (trær) på den ubebygde del av tomta skal avmerkes på situasjonsplanen. Situasjonsplanen skal også vise eventuelle fyllinger/ skjæringer og forstøtningsmurer, samt vise innkjøring / adkomst på eiendommen og parkering av minimum to biler på egen eiendom.

6. Hyttene skal oppføres med saltak med helling mellom 22 og 30 grader, helst 26,5 grader (1:2), og tekkes med torv, skifer eller tre på tak. Fargevalg benyttes mørke jordfarger.

7. Det tillates ikke oppsatt flaggstang. Gjerde tillates ikke oppført, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerde skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,25 m. Søknad skal sendes Øyer Kommune.

8. Grunnmur for terrasse skal ikke være høyere enn 100 cm over planert terreng. Maksimal gjennomsnittlig grunnmurshøyde skal ikke overskride 80 cm. I særlige tilfeller der hytten ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate en utvidelse av synlig grunnmur på hytta, dersom terrenget ligger til rette for det. Som hovedregel skal synlig grunnmur

begrenses jfr. § 3.4. I de tilfeller der det er konflikt mellom at hytten skal ligge lavt i terrenget og tilpasning til naturlig terreng, skal kommunen ved skjønn avgjøre hvilket kriterium som skal veie tyngst. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,30 m og maksimalt en gesimshøyde på 2,85 m over ferdig grunnmur på hovedhytten.

9. Der det bygges oppstugu (hevet tverrskip på tvers av hovedmøneretningen), tillates for denne, en maksimal mønehøyde på 6,0 m og en maksimal gesimshøyde på 5,3 m over topp grunnmur.

10. På tomter der terrengforholdene ligger til rette for utnyttelse av sokkel kan hovedhytta alternativt bygges med underetasje. De to alternativene for godkjent maksimal gesimshøyde og mønehøyde (oppstugu og hovedhytte) gjelder over topp grunnmur (sokkelfasade). Underetasjen skal ha materialbruk som harmoniserer med hovedfasade; for eksempel tre, naturstein, skifer. Det tillates kun 1 synlig kjellerfasade.

11. Situasjonsplan skal sendes sammen med søknad om byggetillatelse. Slik plan skal være i målestokk 1:1000, 1:500 eller 1:200 og skal vise aktuelt og eventuelt framtidig byggetrinn.

12. Nye hytter skal tilknyttes offentlig avløpsnett og vannforsyningsnett, j.fr § 67 i Plan- og bygningsloven.

§ 4

SPESIALOMRÅDER

1. Det skal opparbeides privat kjøreveg fram til hver enkelt hyttetomt slik som angitt på planen. Før vegen anlegges kan kommunen kreve framlagt lengde- og tverrprofiler til godkjenning. Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes etter at anleggsarbeidene er sluttført.

2. I spesialområde med formål friluftsområde kan det anlegges skiløyper og turstier. Det kan foretas nødvendig rydding og merking slik at løyper og stier er framkommelige hele året. Det kan også i nødvendig utstrekning legges kabel- og ledningsgrøfter i friluftsområdene.

3. Innenfor områdene avsatt til kommunalteknisk anlegg, hytterenovasjon skal det plasseres ut konteinere for innsamling av avfall fra hyttene. Kommunen og avfallsselskapet legger føringer på utformingen av området, slik at det tilfredsstiller kravene til framkommelighet og bruksvennlighet. Det skal tilstrebes en estetisk god utførelse, slik at området ikke blir skjemmende for omgivelsene.
   Den øvre renovasjonsplassen skal være ferdigstilt før bebyggelsen i T1 eller FB1 tas i bruk.

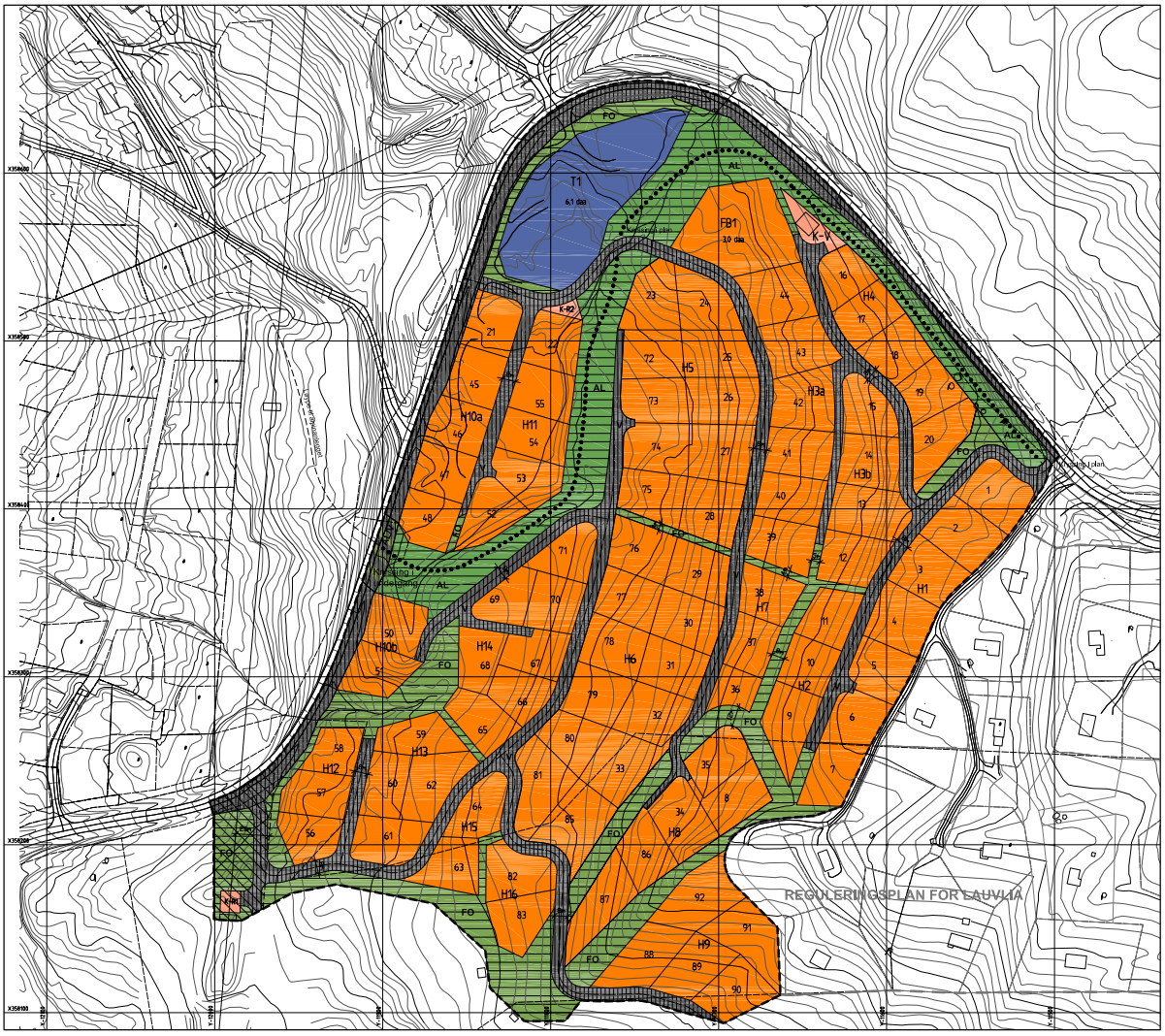
§ 5

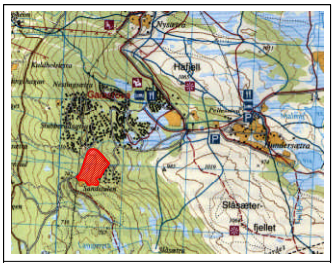
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Det skal etableres skitrasee på nedsiden av planområdet langs høyspentlinjen og bort til Hunderseterveien i henhold til avtale med grunneier av planområdet. Denne skal være etablert i henhold til Øyer turskiløyper sin standard innen 01.10.2007. Dersom traseen ikke er ferdig opparbeidet til angitte frist, vil det ikke bli gitt byggetillatelse innen planområdet, før løypen er etablert.

Tillegg:

Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner i området. 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 meter, jfr. lov om kulturminner § 8.
Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.





OVERSIKTSKART: Planområdet er uthevet



FLYFOTO: Planområdet sett fra syd, med Hafjelltoppen øverst til høyre © Ole Jakob Reichelt

Reguleringsendring med bestemmelser for:

Sandstullia i Øyer kommune

TEGNFORKLARING

PBL §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - T — TURISTFORMÅL/UTLEIE
   - H — FRITIDSBEBYGGELSE/HYTTER
5. FAREOMRÅDER
   - HØYSPENTLINJE
6. SPESIALOMRÅDER
   - PRIVAT VEG
   - FO — FRILUFTSOMRÅDE
   - AL — ALPINT SKILØYPE
   - K-V/R — KOMMUNALTEKNISK ANLEGG–VANNFORSYNING/RENOVASJON
7. KOMBINERTE FORMÅL
   - ALPINT/PRIVAT VEG (KRYSSING)

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- REGULERT TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE VEG
- GRENSE FOR FAREOMRÅDE
- OPPKJØRT LØYPE

EKVIDISTANSE 2 M
MÅLESTOKK: 1 : 1000 (A1) / 1 : 2000 (A3)
Projeksjonen: Rosen -SO-24/90g

0 50 100

PLANSTATUS: REGULERINGSFORSLAG	UTARBEIDET FOR: Grunneier, Arne Grimsrud

REVISJONER:	PROSJEKT NR: 514303
	TEGNINGS NR: 1
	PLANENS DATO: 20.12.06

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN
KUNNGJØRING OM OPPSTART	30.10.06	OJR
1. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	16.01.07	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I PERIODEN	26.01.07 – 26.02.07	
2. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	20.03.07	
VEDTAK I KOMMUNESTYRET	29.03.07	

Bekreftelse: Øyer, dato: .....

Planen er tegnet inn på dette kartet
slik den er vedtatt av kommunestyret ....

SIGN: Tjenesteans Jeden

SIGN: Ordfører:

Asplan Viak

Asplan Viak as
Brubakken 2
2618 Lillehammer

Telefon 61 22 16 80
Telefaks 61 22 16 99
Epost lillehammer@asplanviak.no

SITUASJONSKART

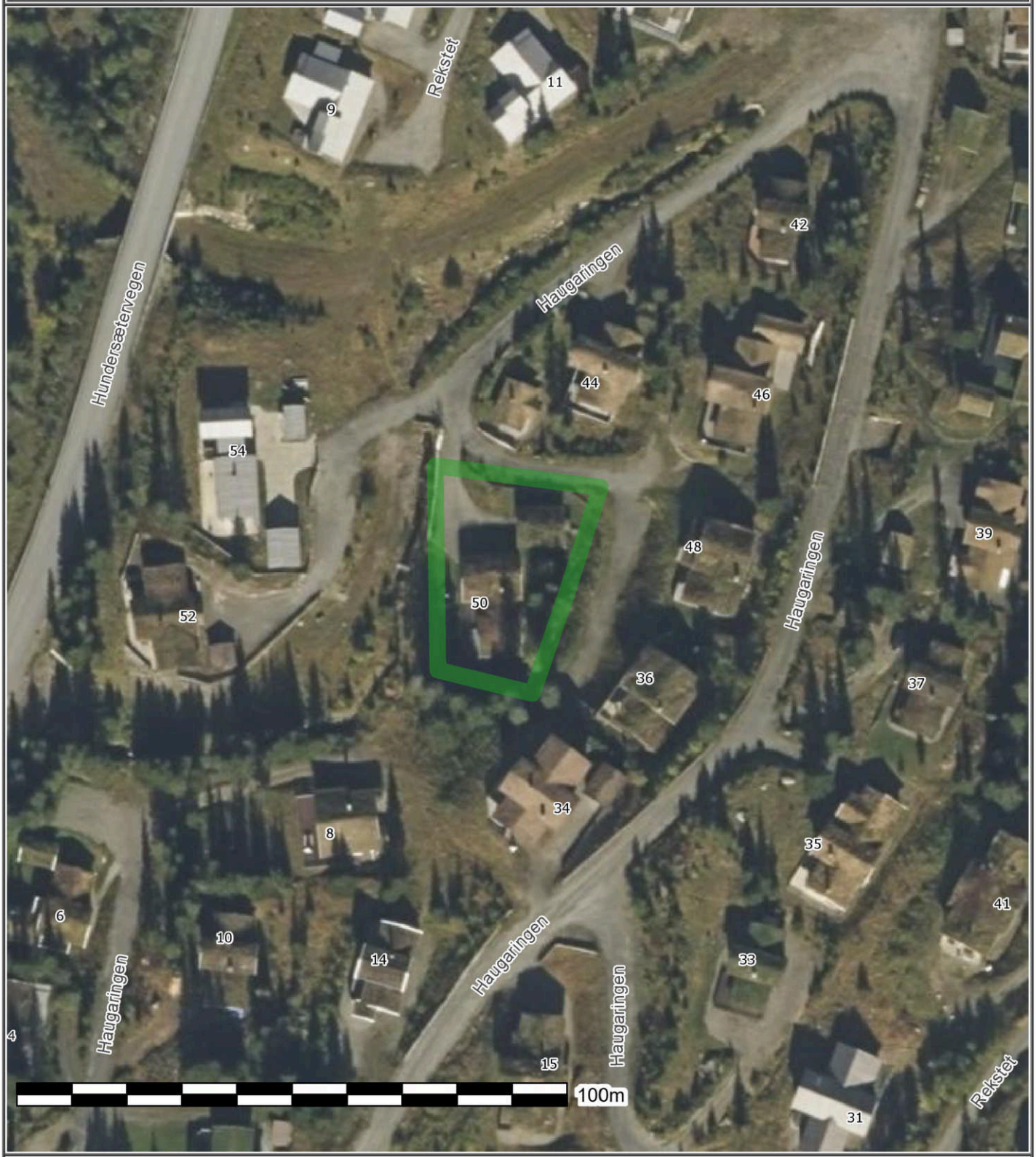
Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Haugaringen 50, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

N

ØYER KOMMUNE

Dato: 14/10-2025 Sign:

Målestokk 1:1000



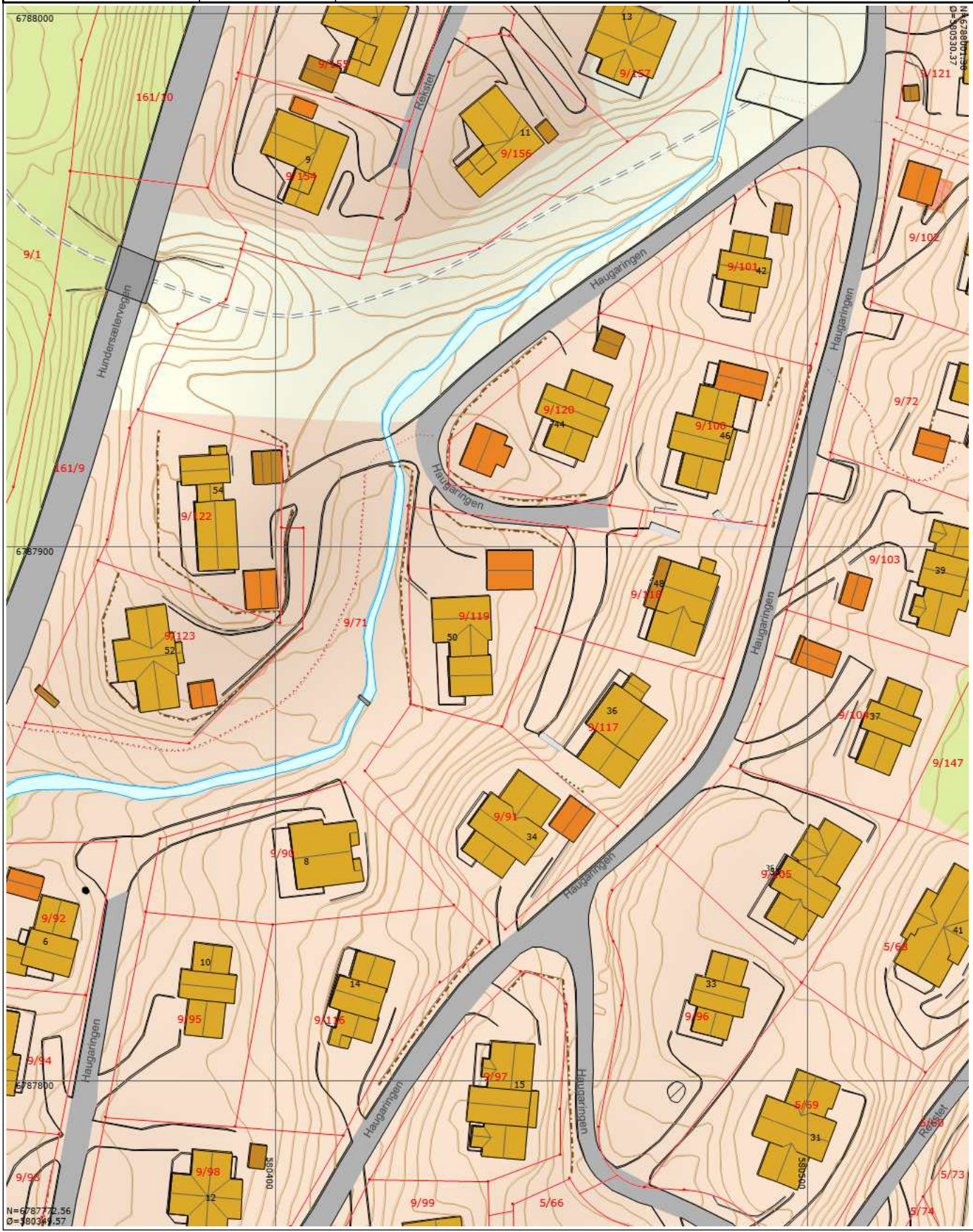
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

KARTUTSNITT

Øyer kommune

Eiendom:	Gnr: 9	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haugaringen 50 2636 ØYER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Teiggrensepunkt
- Husnummer
- Hekk
- Voll
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Sti
- Byggetiltak
- Fritidsbolig
- Veg
- Høydekurve_Øyer
- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant på bru
- Stein
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Elvekant
- Privatveg gatenavn
- Eiendom
- Mast
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Bru
- Elv
- Skogsbilveg gatenavn

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 9 Bnr 119 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:	Hauganringen 50, 2636 Øyer			
	Adresse navn:		Hauganringen	
	Adresse nr:		50	
	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: 09.10.2025

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

Øyer kommune
Adresse Tingberg, 2636
Telefon

Utskriftsdato: 09.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3440 **Gårdsnr.:** 9 **Bruksnr.:** 119
Adresse: Haugaringen 50, 2636 ØYER
Referanse: 55251432

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke 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

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 9 Bnr 119 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 22 965,87
Antall terminer faktureres gebyrene:		4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:		
Vann : Abonnement og forbruk:	X	
Avløp: Abonnement og forbruk:	X	
Tømming av slamavskiller / tett tank		
Renovasjon:	X	
Brannsyn, feiing:	X	
Eiendomsskatt:	X	
Vannmålerleie:		
Festeavgift:		

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 09.10.2025

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 9 Bnr 119 Fnr _____ Snr _____

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	**X**	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning	Det vil bli sendt SMS i starten av desember, for elektronisk innmelding av vannmålerstand. Hvis ikke denne blir besvart vil det bli sendt ut innmeldingskort per post.			
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.	***Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 01.01.2030***			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 09.10.2025

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 og Geomatikk

Paus Nicolay
Hallingstad 3 A

3184 BORRE

Saksbehandler: *Sven Inge Eriksen*

Saksnr: *06/633-5*	***Arkivkode***: *BYGG 009/119*	***Vedtak nr:*** *DS- PU 664/11.*	***Dato***: *28.11.2011*

FERDIGATTEST FOR Gnr 009 Bnr 119

Nybygg. Fritidsbygg

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er journalført her den 24.11.2011.

Tiltakets art:	Nybygg. Fritidsbygg
Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	009/119
Plangrunnlag:	Sandstullia
Tomteareal/status:	909,0m²
Bebygd areal:	119,2 m²
Bruksareal:	H01: 110 m²
Overbygd areal:	
Byggested:	Sandstullia, tomt 68, 2636 Øyer
Tiltakshaver:	Paus Nicolay
Ansvarlig søker:	Eiendomskonsulent Terje Rikstad

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 0259/06 den 26.06.2006.

Det er ikke avholdt ferdigbefaring, ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt sluttdokumentasjon.

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

SØK/PRO/KPR HELE TILTAKET UTF/KUT
Eiendomskonsulent Terje Rikstad, Tåjekroken 15, 1340 SKUI
UTF/KUT PLANERING AV TOMT, GRAVING OG LEGGING AV UTV VA
Sandstulen AS, 2636 ØYER

VEDTAK:
Saken er behandlet som sak nr **DS-PU 664/11.**

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 jfr. plan og bygningsloven § 23-3 andre ledd.

Med hilsen

Tor Falck
Virksomhetsleder

Sven Inge Eriksen
Avd.ingeniør.

Kopi:
Eiendomskonsulent Terje Rikstad, Tåjekroken 15, 1340 SKUI
Sør Gudbrandsdal Likningskontor, PB 43, 2601 Lillehammer

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

ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Paus Nicolai
c/o Formuesforvaltning AS
Pb. 1777 Vika
0122 OSLO

Saksbehandler: *Sven Inge Eriksen*

Saksnr: *07/1062-9*	***Arkivkode***: *BYGG 009/119*	***Vedtak nr:*** *DS- PU 61/12.*	***Dato***: *07.2.2012*

FERDIGATTEST FOR Gnr 009 Bnr 119

Nybygg. Garasje, anneks knyttet til fritidsbolig

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er journalført her den 29.11.2011.

Tiltakets art:	Nybygg. Garasje, anneks knyttet til fritidsbolig
Gnr/Bnr:	009/119
Plangrunnlag:	Sandstullia
Tomteareal/status:	909,0 m²
Bebygd areal:	30,0 m²
Bruksareal:	H01: 27,8 m² U01: 24,8 m² Tot: 52,6 m²
Byggested:	Sandstullia 68, 2636 Øyer
Tiltakshaver:	Paus Nicolai
Ansvarlig søker:	Arkitekt mnal Per H. Krøger

Rammetillatelse er gitt DS-PU 0394/07 den 10.12.2007
Igangsettingstillatelse er gitt DS-PU 611/11 den 28.10.2011.

Det er ikke avholdt ferdigbefaring, ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt sluttdokumentasjon.

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

SØK/PRO/KPR HELE TILTAKET
Arkitekt mnal Per H. Krøger, Enerveien 6, 1450 NESODDTANGEN
PRO/KPR/UTF/KUT GRAVEARBEIDER OG UTV VA
Hafjell Maskin AS, 2636 ØYER
UTF/KUT HELE TILTAKET?
Panorama Eiendomsutvikling AS, Tomtestien 21, 2009 NORDBY

VEDTAK:
Saken er behandlet som sak nr DS-PU 61/12.

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 jfr. plan og bygningsloven § 23-3 andre ledd.

Med hilsen

Knut Arne Høyesveen
Fagleder bygg.

Sven Inge Eriksen
Avd.ingeniør.

Kopi:
Arkitekt mnal Per H. Krøger, Enerveien 6, 1450 NESODDTANGEN
Sør Gudbrandsdal Likningskontor, PB 43, 2601 Lillehammer

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

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 9 Bnr. 119 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: 09.10.2025

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.

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

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.

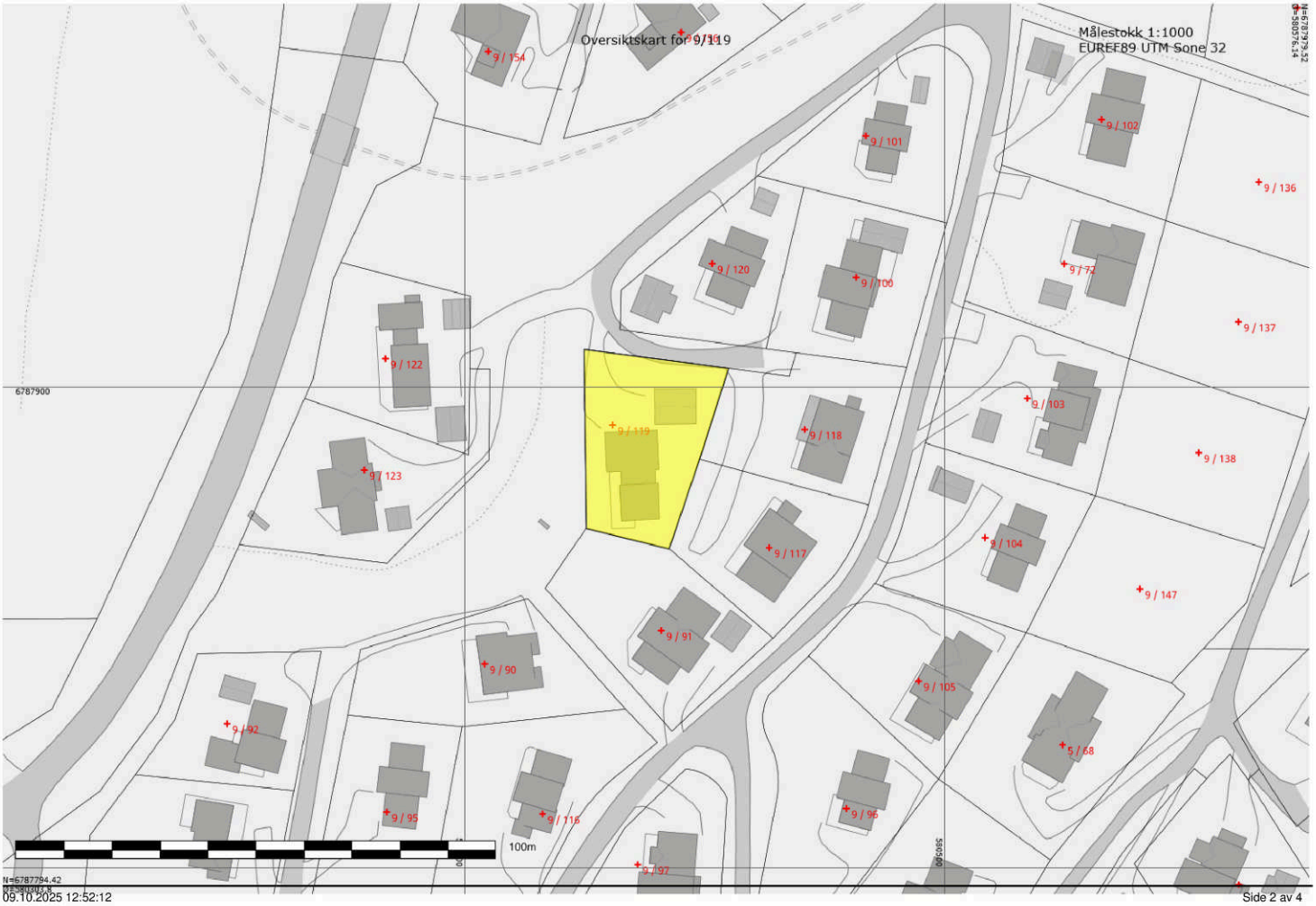
Øyer kommune

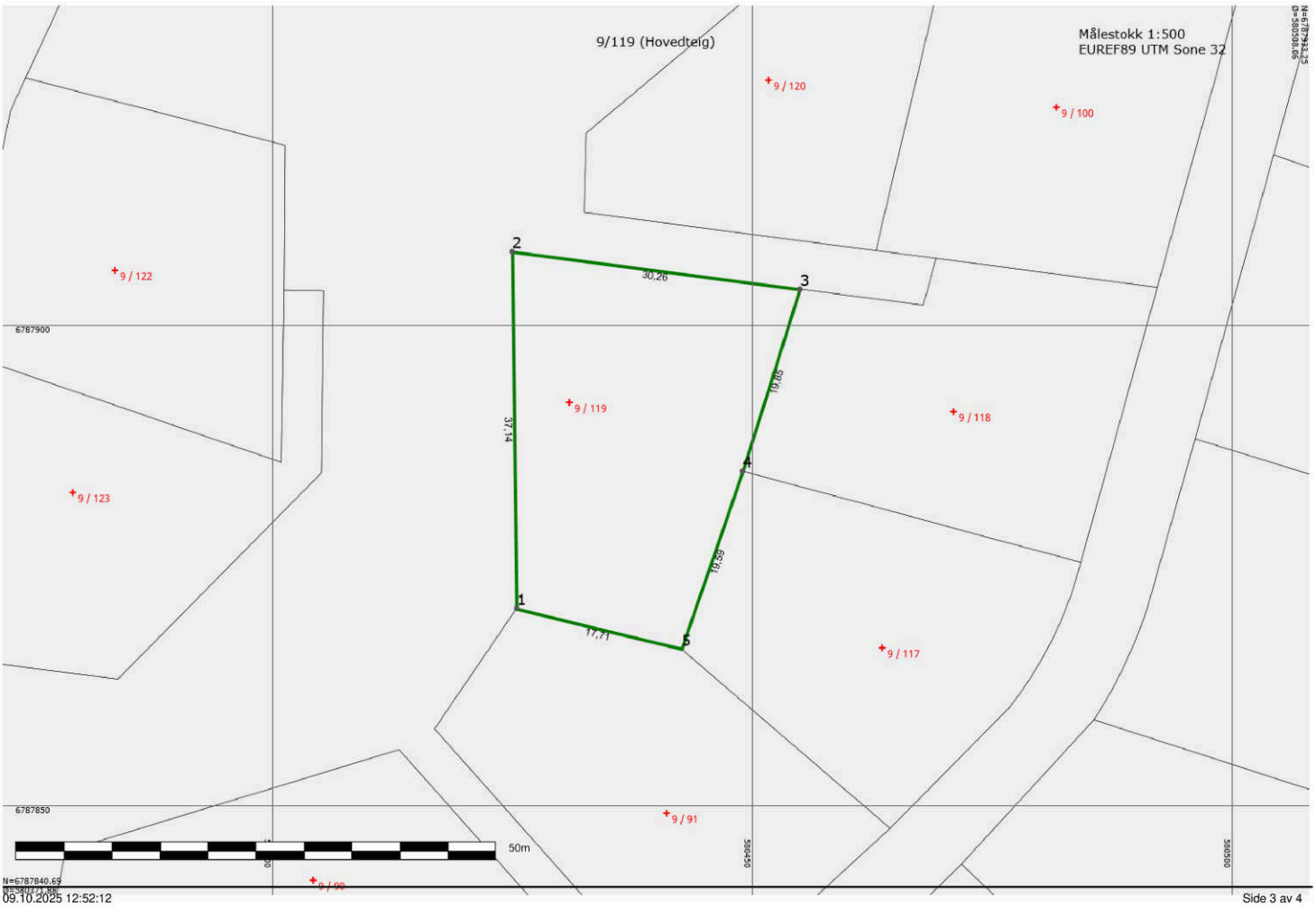
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**9**	**119**	**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 9/119
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 154
9 / 101
9 / 102
9 / 136
9 / 120
9 / 100
9 / 72
9 / 137
9 / 122
9 / 119
9 / 118
9 / 103
9 / 123
9 / 138
9 / 104
9 / 117
9 / 147
9 / 91
9 / 90
9 / 105
9 / 92
5 / 68
9 / 95
9 / 116
9 / 96
9 / 97
6787900
100m
N=6787794.42


9/119 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
9 / 120
9 / 100
9 / 122
9 / 119
9 / 118
9 / 123
9 / 117
9 / 91
9 / 99
2
3
4
1
5
30,26
19,88
37,14
19,58
17,71
6787900
6787850
50m

Areal og koordinater

Areal: 909,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6787891,93 Øst: 580430,95

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6787870,52	580425,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			37,14	Ikke hjelpelinje		13	
2	6787907,66	580424,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			30,26	Ikke hjelpelinje		13	
3	6787903,74	580454,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			19,85	Ikke hjelpelinje		13	
4	6787884,81	580448,99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			19,59	Ikke hjelpelinje		13	
5	6787866,28	580442,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			17,71	Ikke hjelpelinje		13	

D-2

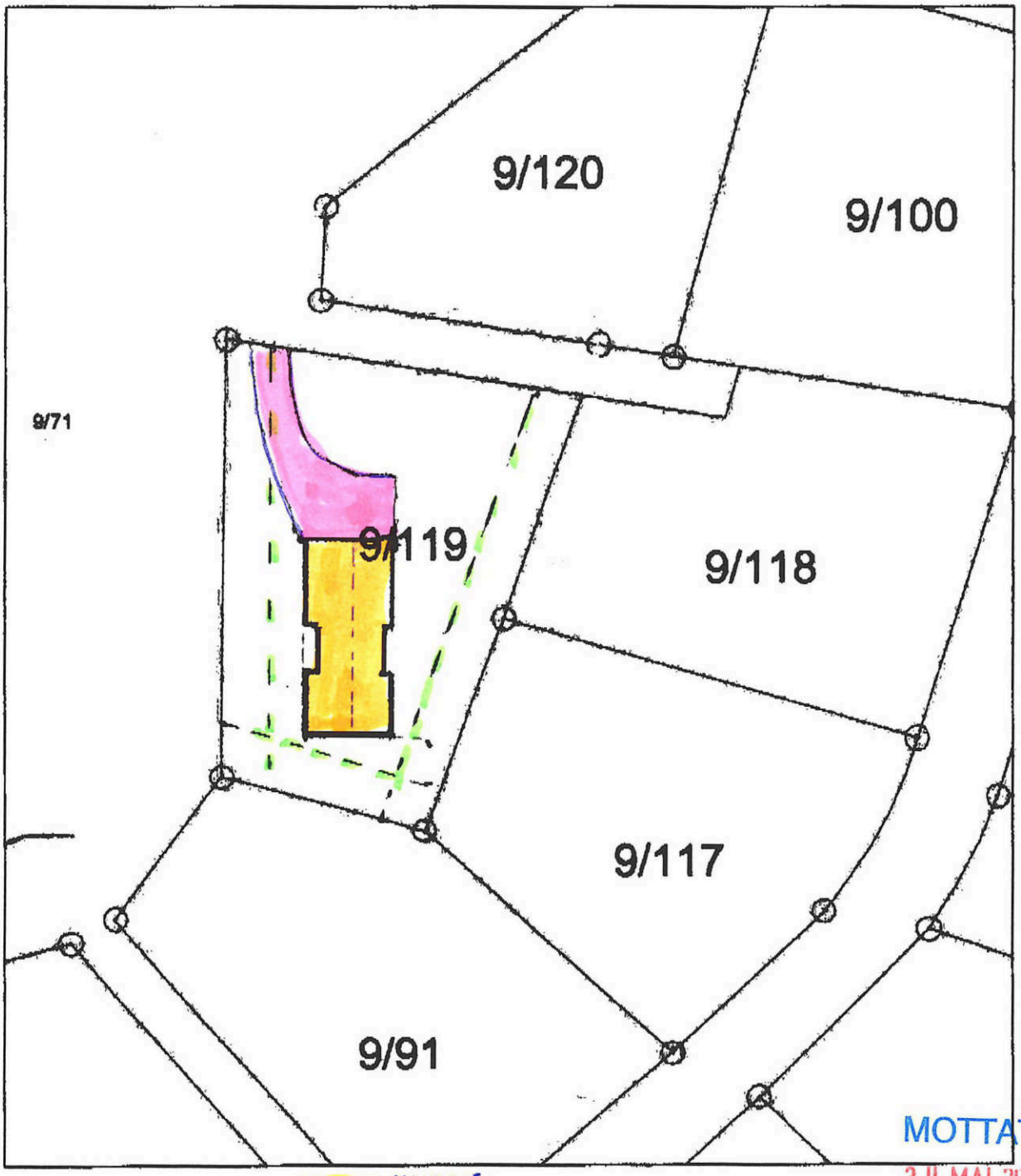
SITUASJONSKART

Adresse Sandstulia 68	Gnr 9	Bnr 119	Fnr

Kartgrunnlag: ☐ Tekniske kart ☐ Øk. Kart ☐ Eiendomskart ☐ Reguleringsplan ☐ Ledningskart Nr

Øyer kommune

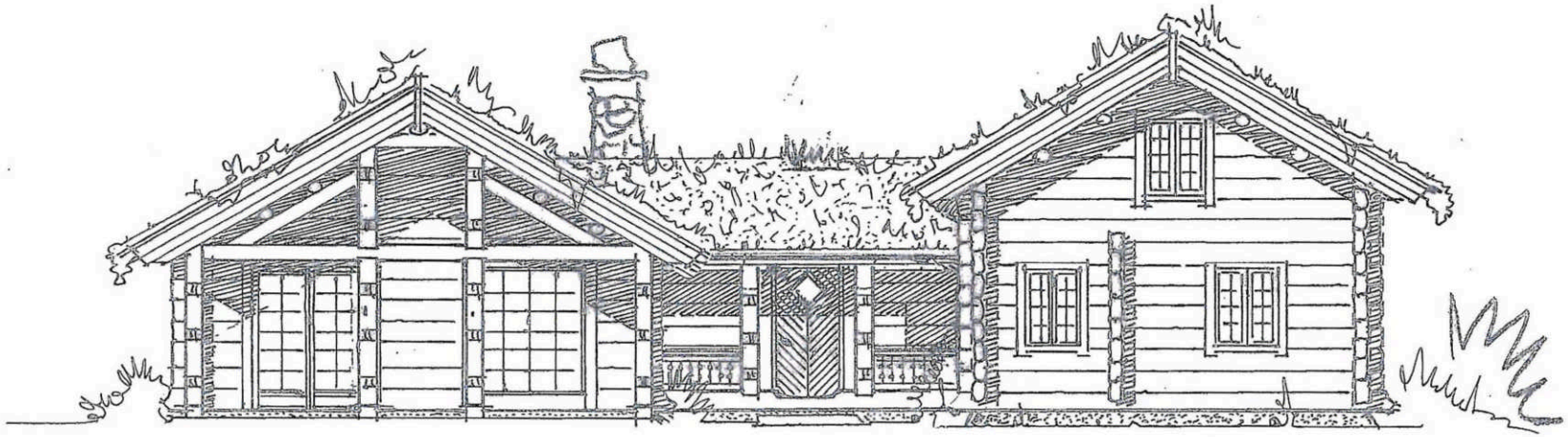
Målestokk 1: 500 Dato 19.05.2006 Sign



HYTTE
ADKOMSTVEI/BILOPPSTILLING
4m TIL TOMTEGRENSE

MOTTATT
30 MAI 2006

Utgått dato _____



VEST

Eiendomskonsulent	Tiltakshaver: Nicolay Paus Tiltak: Hytte	
Terje Rikstad	Byggeadr. Sandstulia 68 G.nr. 9 B.119 Kommune: Øyer Tegning: av sign	Saksnr Tegn. nr E-1

1:100

MOTTATT
3 0 MAI 2006
Utgått dato

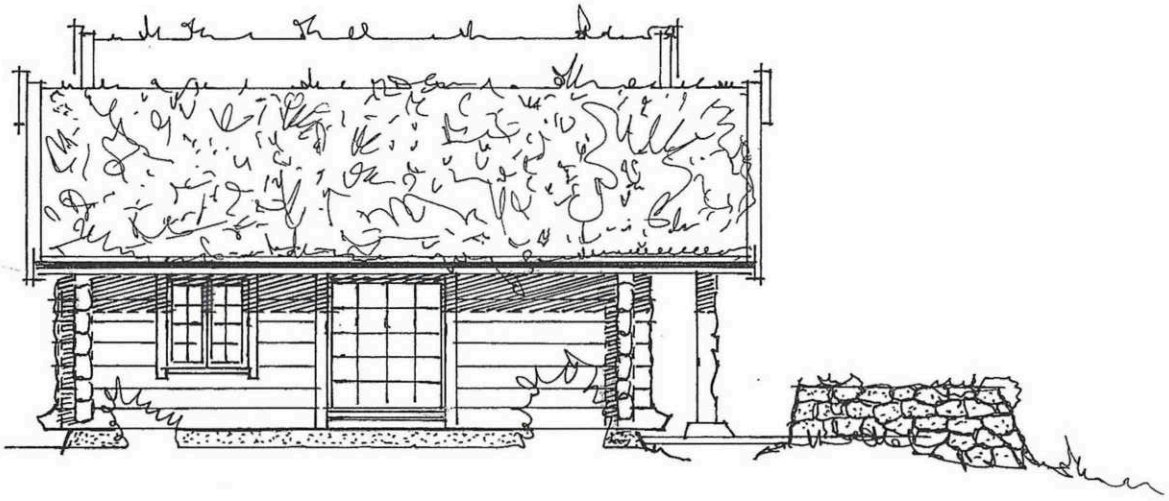


ØST

Eiendomskonsulent	Tiltakshaver: Nicolay Paus Tiltak: Hytte	
Terje Rikstad	Byggeadr. Sandstulia 68 G.nr. 9 B.119 Kommune: Øyer Tegning: av sign	Saksnr Tegn. nr E-2

1:100

MOTTATT
30 MAI 2006
Utgått dato

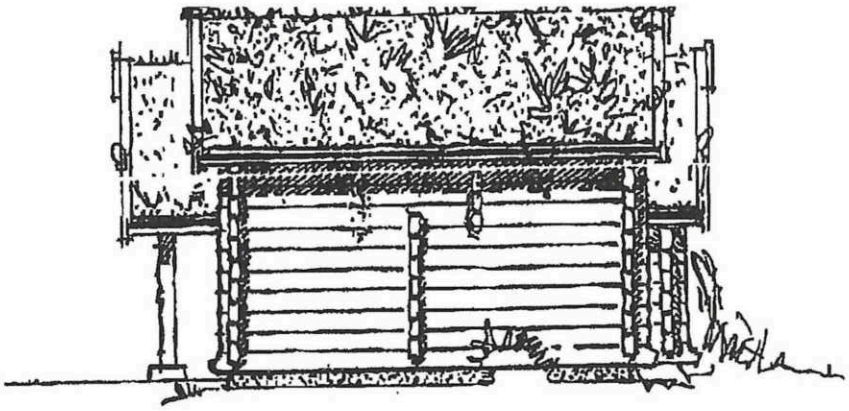


NORD

Eiendomskonsulent	Tiltakshaver: Nicolay Paus Tiltak: Hytte	
Terje Rikstad	Byggeadr. Sandstulia 68 G.nr. 9 B.119 Kommune: Øyer Tegning: av sign	Saksnr Tegn. nr E-1

1 : 100

MOTTATT
3 U MAI 2006
Utgått dato

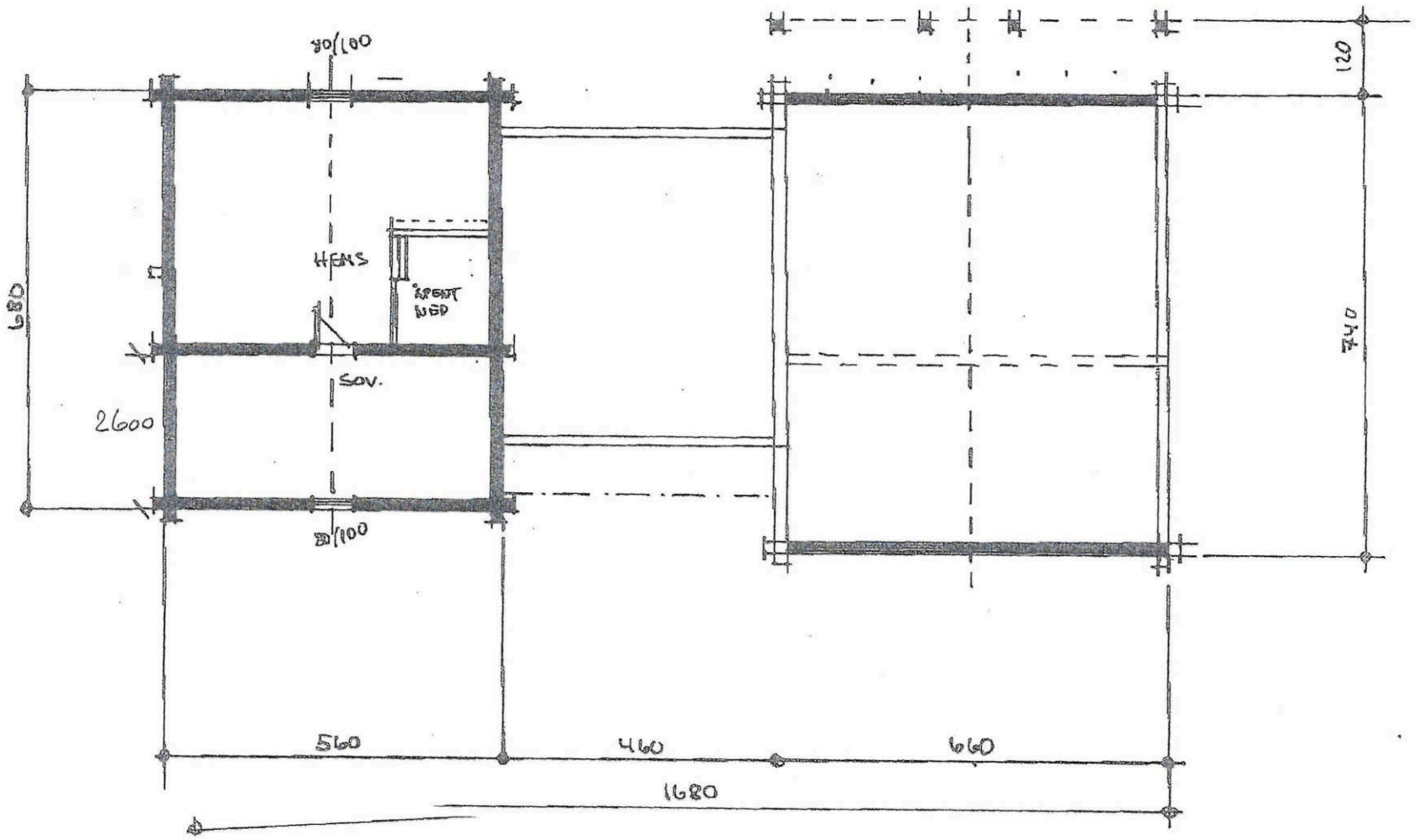


SYD

Eiendomskonsulent **Terje Rikstad**	Tiltakshaver: Nicolay Paus Tiltak: Hytte Byggeadr. Sandstulia 68 G.nr. 9 B.119 Kommune: Øyer Tegning: av sign	Saksnr Tegn. nr E-4

1:100

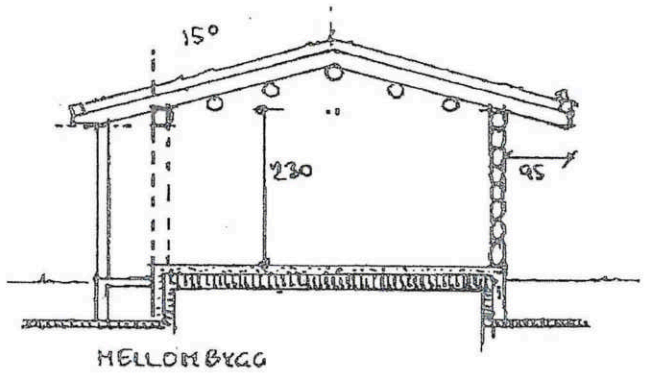
MOTTATT
3 U MAI 2006
Utgått dato

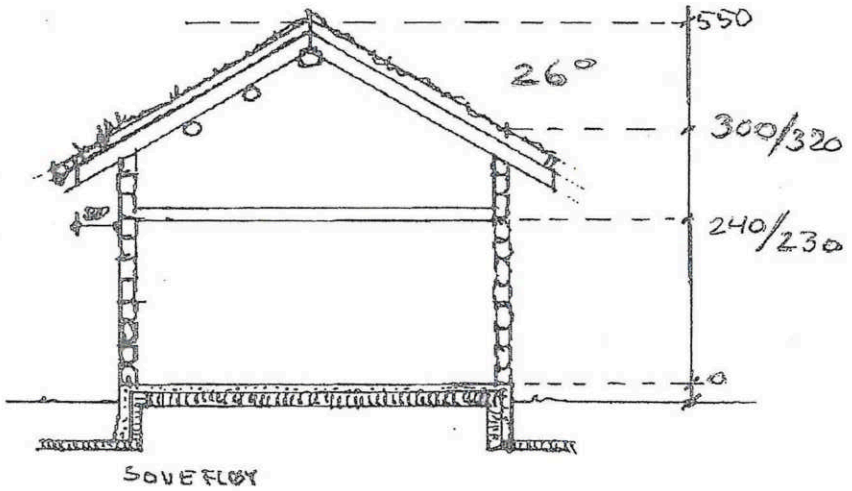


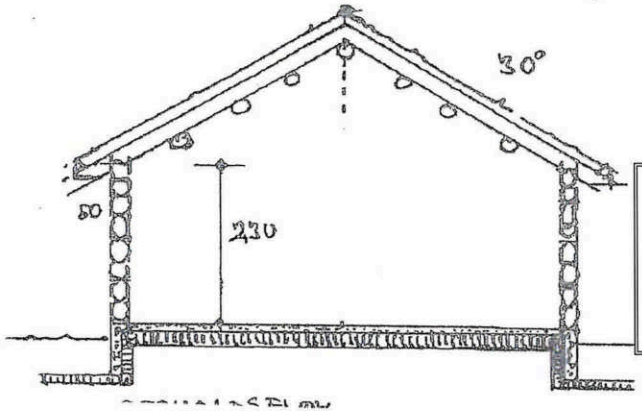
Eiendomskonsulent	Tiltakshaver: Nicolay Paus Tiltak: Hytte	
Terje Rikstad	Byggeadr. Sandstulia 68 G.nr. 9 B.119 Kommune: Øyer Tegning: av sign	Saksnr Tegn. nr 6-5

1:100

MOTTATT
3 U MAI 2006
Utgått dato



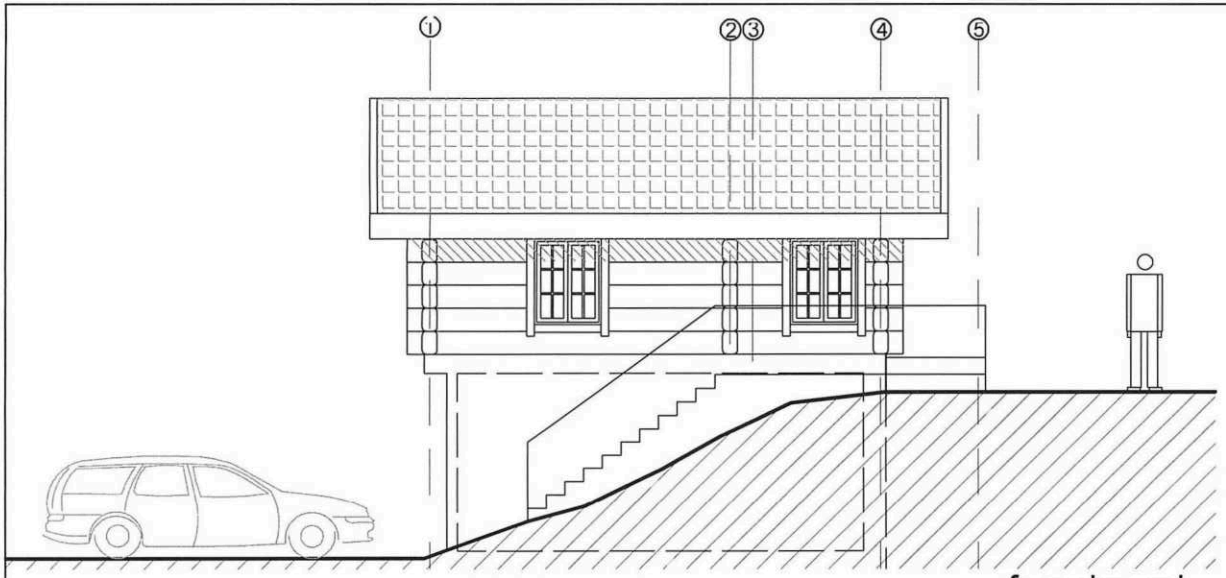




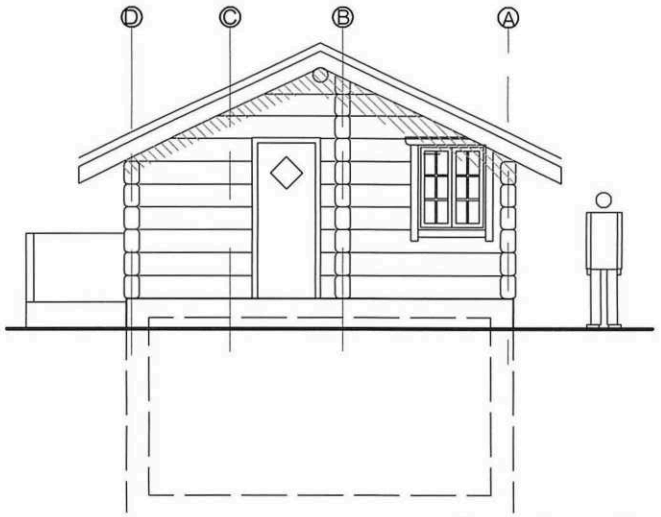
Eiendomskonsulent	Tiltakshaver: Nicolay Paus	
	Tiltak: Hytte	
Terje Rikstad	Byggeadr. Sandstulia 68	Saksnr
	G.nr. 9 B.119 Kommune: Øyer	Tegn. nr E-6
	Tegning: av sign	

1 : 100

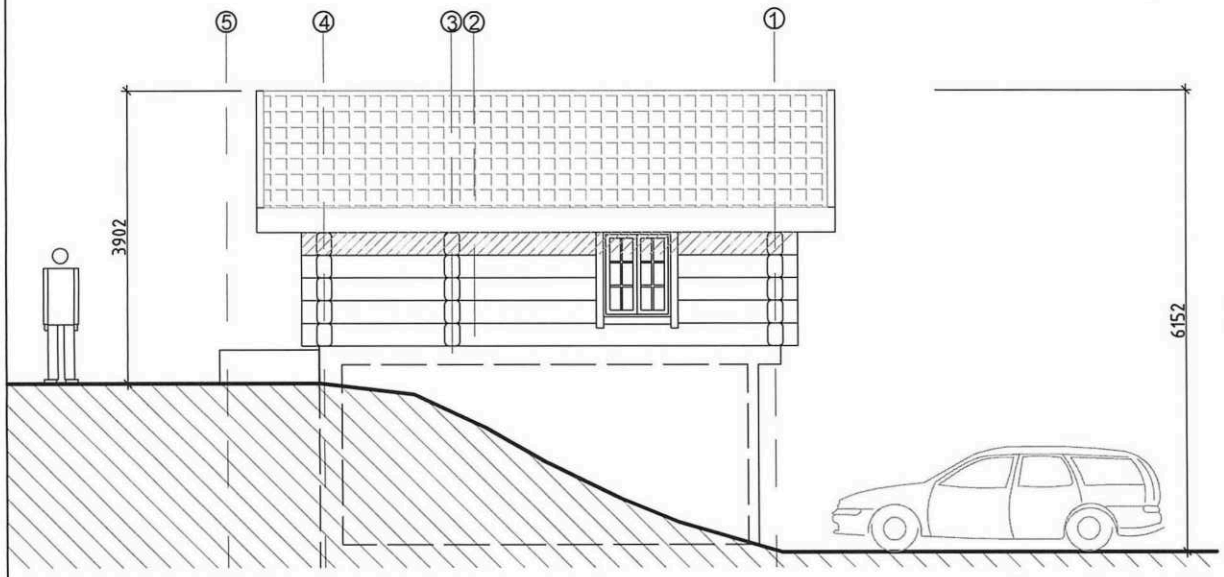
MOTTATT
3 U MAI 2006
Utgått dato



fasade syd



fasade øst



fasade nord



fasade vest

gr.nr. 9 bnr.119
Hafjell, Øyer

Opptegning ved: ARK. PH KRØGER

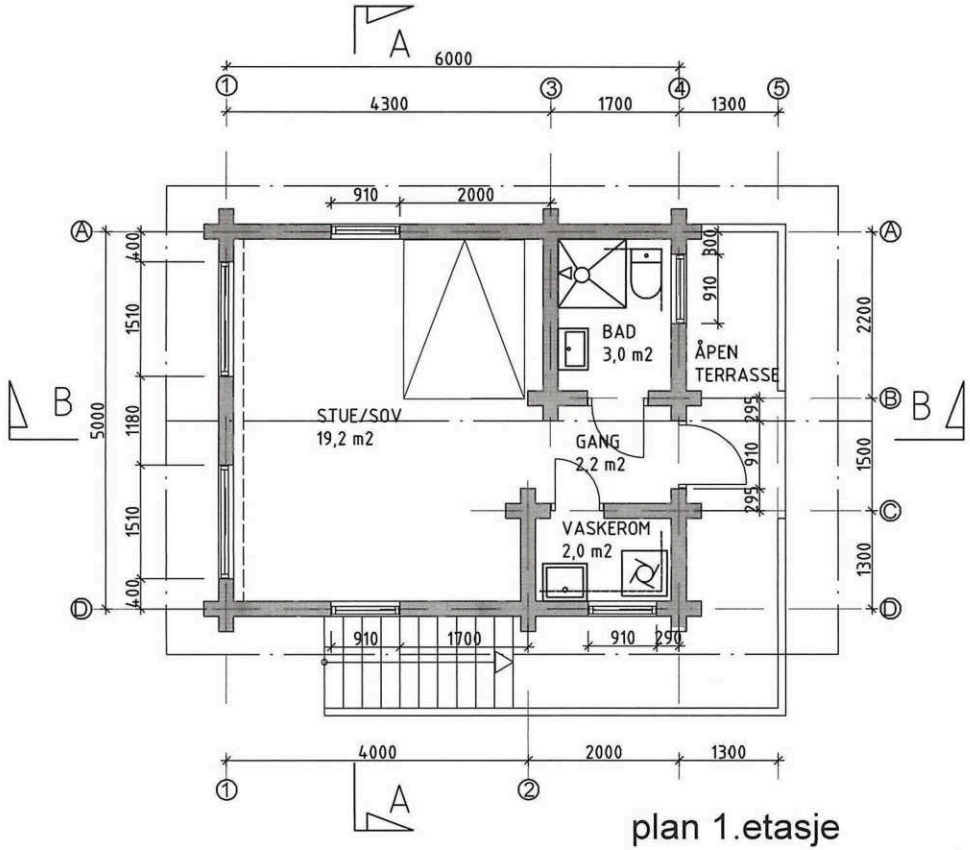
Enerveien 6, 1450 Nesoddtangen
mob.97046052
e-post: p-kroege@online.no

MOTTATT
10 NOV. 2011
Utgått dato

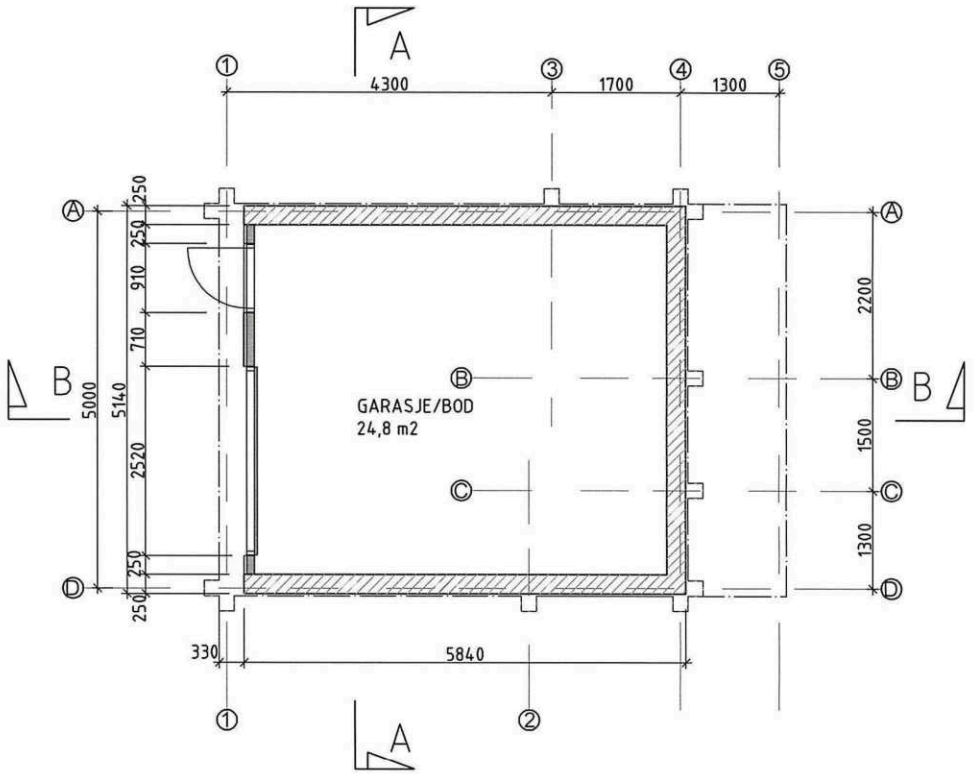
ANNEKS - SOM BYGGET
FASADE M= 1/100 dato:19/10-07
korr. 7/11, 4/11-10

tegn.nr. 3

10 NOV. 2011



plan 1.etasje



plan u.etasje

AREAL: BYA 30,0 m2
BRA 52,6 m2

ALLE MÅL SJEKKES PÅ STEDET!

korreksjoner:
7/11-07 areal m.m
4/11-10 kjøkken utgår

gr.nr. 9 bnr.119
Hafjell, Øyer

Opptegning ved: ARK. PH KRØGER

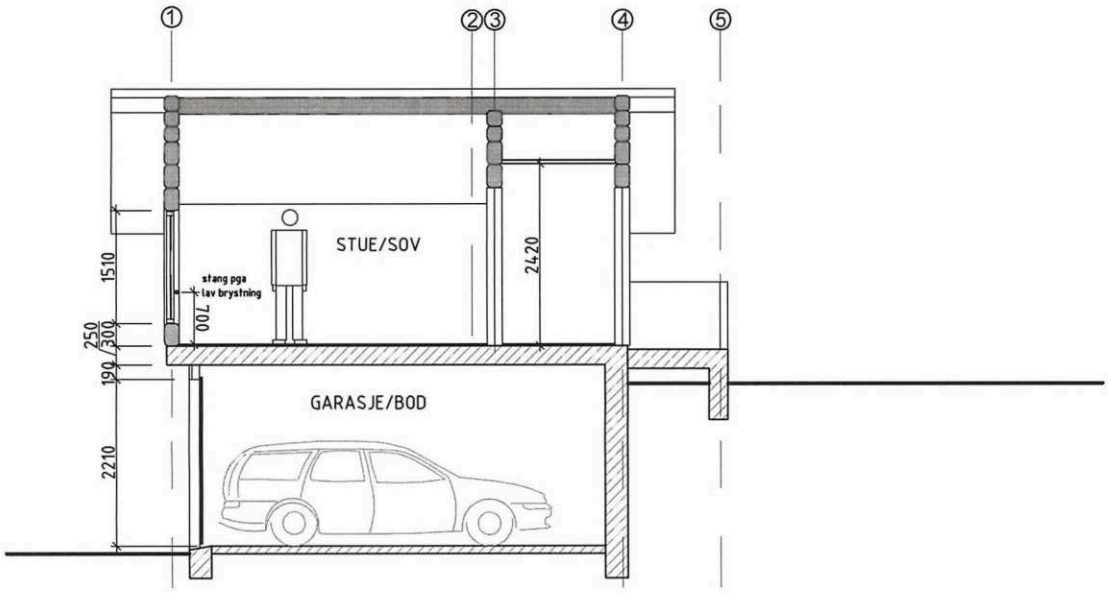
Enerveien 6, 1450 Nesoddtangen
mob.97046052
e-post: p-kroege@online.no

MOTTATT
10 NOV. 2011
Utgått dato

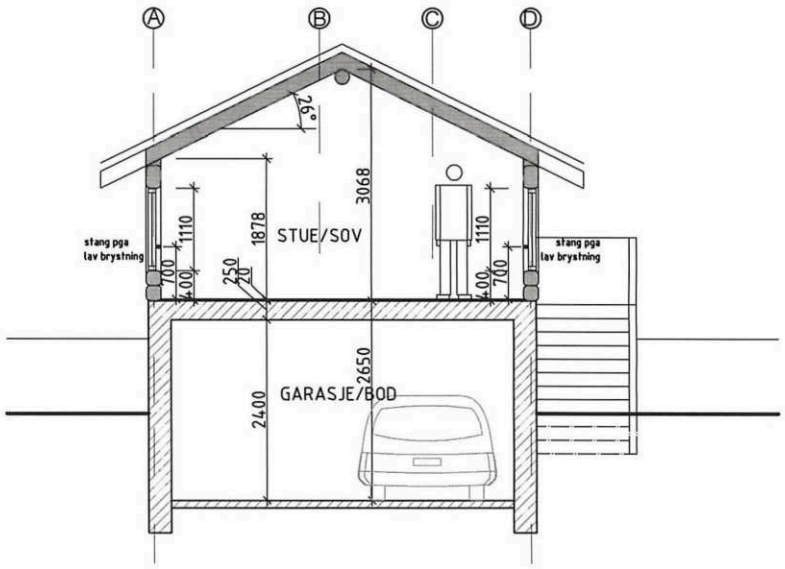
MOTTATT
10 NOV. 2011
Utgått dato

ANNEKS - SOM BYGGET
PLANER M= 1/100 dato:19/10-07

tegn.nr. 1



snitt B-B



snitt A-A

MOTTATT
10 NOV. 2011
Utgått dato

ALLE MÅL SJEKKES PÅ STEDET!

gr.nr. 9 bnr.119 Hafjell, Øyer	Opptegning ved: ARK. PH KRØGER Enerveien 6, 1450 Nesoddtangen mob.97046052 e-post: p-kroege@online.no	ANNEKS - SOM BYGGET SNITT M= 1/100 dato:19/10-07 korr. 7/11-07, 4/11-10 tegn.nr. **2**

Haugaringen 50

HØYDE OVER HAVET

776 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 67 m
- 1220 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 3 min
- Skitrekk i anlegget: 18

DAGLIGVARE

Joker Gaia	4 min
Spar Øyer	10 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	23 min
Hamar	1 t 5 min
Oslo	2 t 18 min

AKTIVITETER

Øyer idrettspark	9 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	9 min
Granrudmoen ballbane	10 min
Solvang grusbane	10 min
Øyer ungdomsskole	10 min
Solvang skole	10 min
Vidarheim ballbinge	13 min
Jorekstad	17 min

SPORT

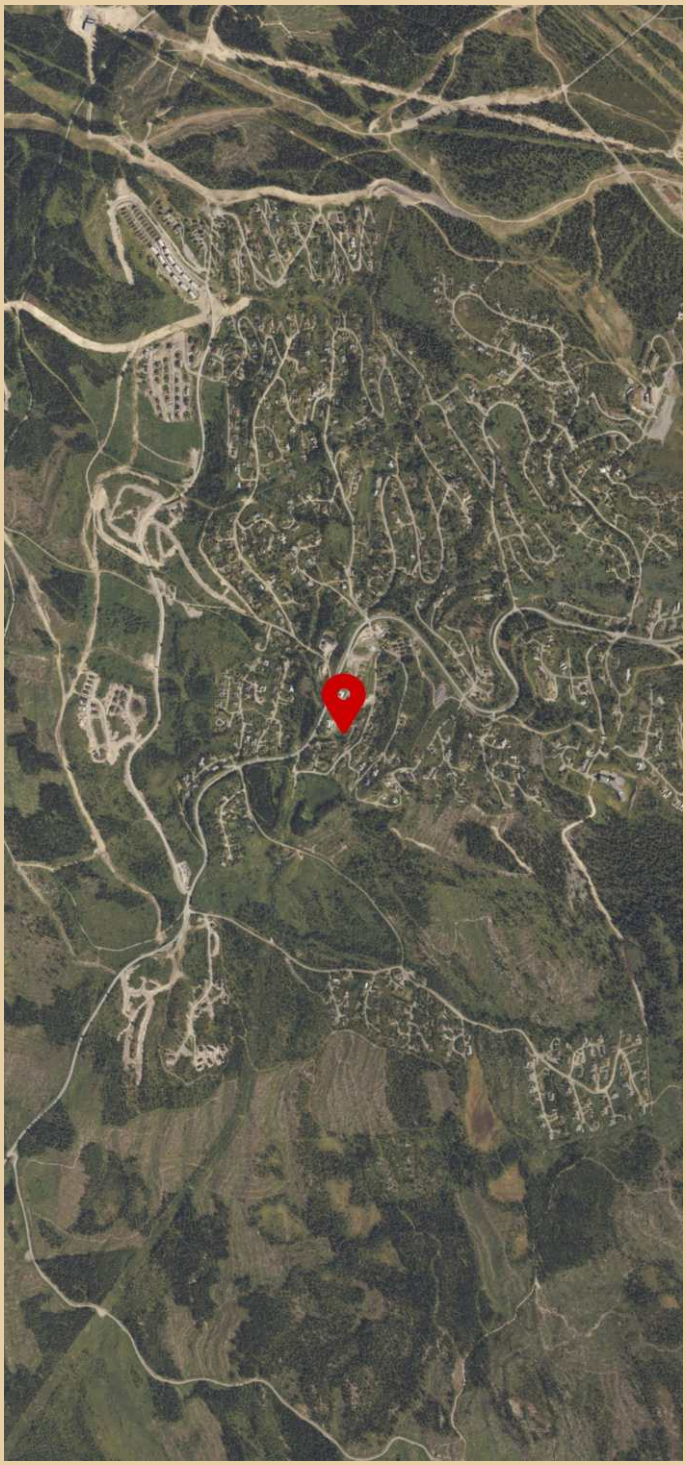
Øyer idrettspark	9 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	9 min
GO Trening Øyer	10 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	18 min

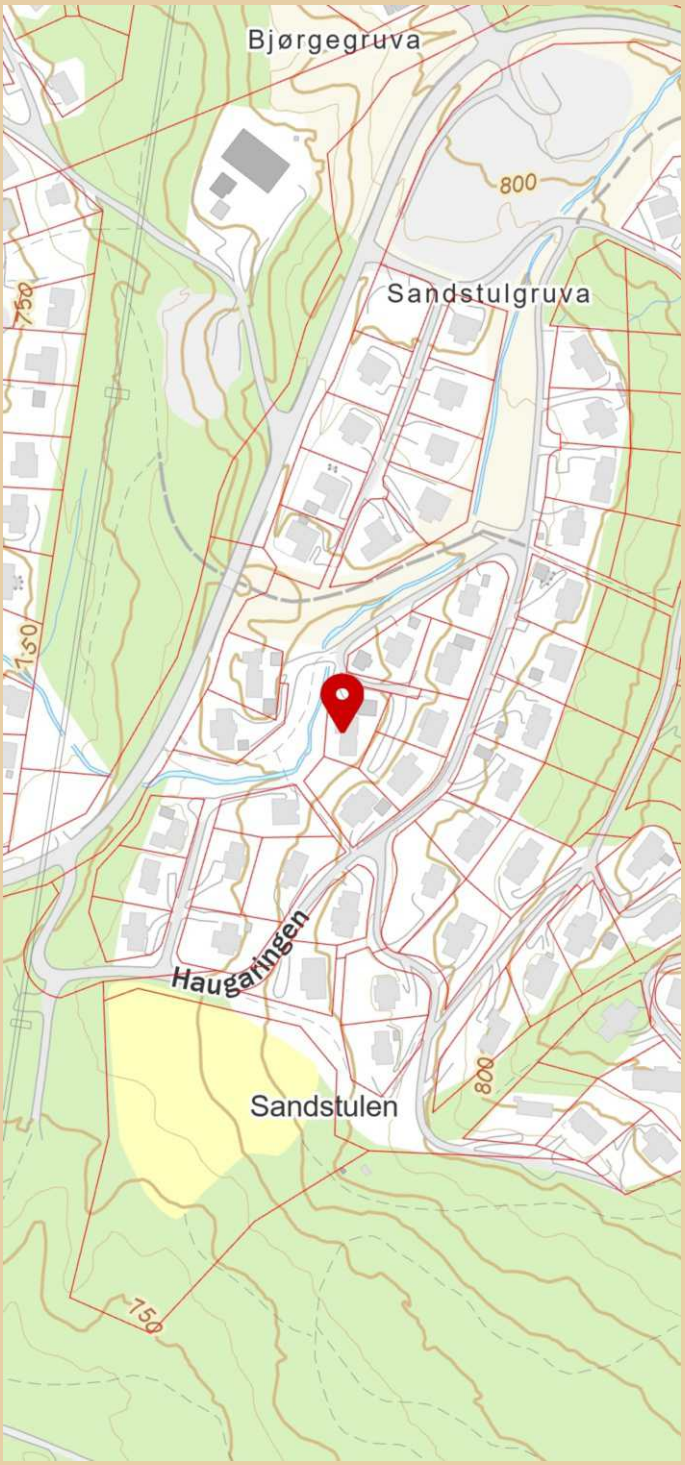
OFFENTLIG TRANSPORT

Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	17 min 13 km
Bjørge Linje 540	5 min 5.4 km
Nestingen Linje 540	5 min 5.8 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haugaringen 50, 2636 Øyer
Gnr. 9, Bnr. 119, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
55251432

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 906 10 172

E-post: stig.svartor@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.
