Boa



Luan Bui Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 465 02 526 E-post luan@boaeiendom.no

ØVRE SKÅLMYRVEGEN 78

PRISANTYDNING
6 800 000,-

HAFJELL: Stavlaft & laftehytte med ærlig håndverk skapt for generasjoner - 4(6)-roms fra 2023 - Skjermet beliggenhet.

BRA-I
106 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Øvre Skålmyrvegen 78! Gjennomført og solid fritidsbolig fra 2023, oppført i tradisjonelt stavlaft og tømmer med torvtak og usjenert beliggenhet.

Eiendommen ligger usjenert til i et etablert hytteområde på Hafjell i Øyer kommune, med umiddelbar nærhet til flott turterreng og oppkjørte skiløyper. Bygget er oppført i 2023 og preges av tradisjonelt håndverk med stående trekledning, tømmerkonstruksjon og torv på taket. Det sentrale oppholdsrommet samler stue og kjøkken i en åpen løsning med opptil 393 cm takhøyde og synlige takåser som gir en luftig romfølelse. Det moderne kjøkkenet er innredet med glatte fronter, praktisk kjøkkenøy, benkeplate i stein eller kompositt og integrerte hvitevarer. I tillegg til allrommet byr hytta på en separat stue, noe som gir en ekstra og tilbaketrukket oppholdssone for hverdagen på fjellet. To tidsriktige baderom fra byggeåret har flislagte overflater og gulvvarme, hvorav det ene er kombinert bad og vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:
- Stemningsfull peisovn med stålpipe plassert i allrommet
- Store vindusflater og heve/skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass
- Terrasseplattinger mot sørøst og nordvest på til sammen ca. 17 m²
- Varme i gulv i entré samt på begge baderom
- Innvendige boder samt utvendig bod på ca. 3 m²

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	**Hytte**
Eierform	**Fast eiendom**
Primærrom (P-ROM)	**106 m²**
Bruksareal (BRA)	**109 m²**
BRA-I	**106 m²**
BRA-E	**3 m²**
Tomteareal	**946 m²**
Antall rom	**4**
Antall soverom	**3**
Etasje	**2**
Byggeår	**2023**
Energimerking	**C - LightGreen**

ØKONOMI

Prisantydning	**kr 6 800 000,-**

Omkostninger

Tinglysing pantedokument	**kr 545**
Tinglysing skjøte	**kr 545**
Pantattest kjøper	**kr 300**
Boligkjøperforsikring	**kr 19 900**
Dokumentavgift	**kr 170 000**

INNHOLD OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

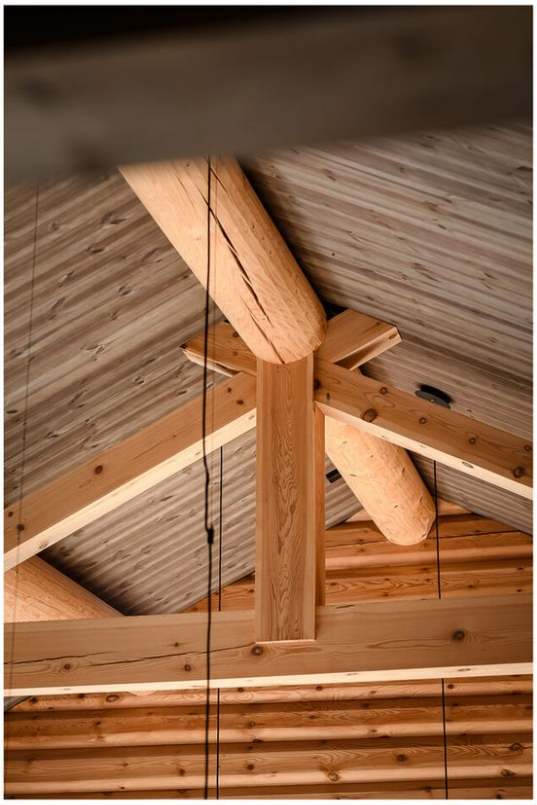
Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

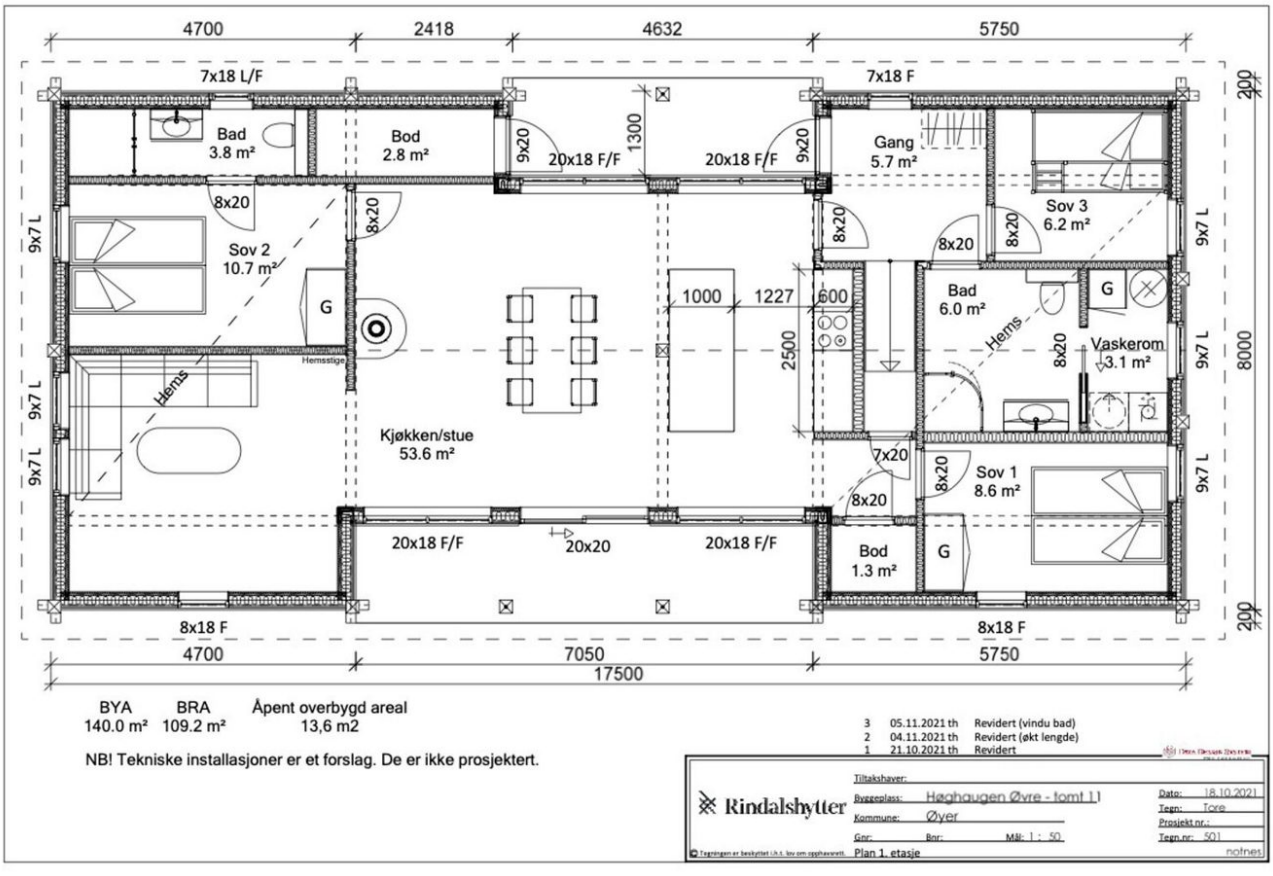
BILDEGALLERI











BYA	BRA	Åpent overbygd areal
140.0 m²	109.2 m²	13,6 m2

NB! Tekniske installasjoner er et forslag. De er ikke prosjektert.

3	05.11.2021 th	Revidert (vindu bad)
2	04.11.2021 th	Revidert (økt lengde)
1	21.10.2021 th	Revidert

Rindalshytter

Tiltakshaver:

Byggeplass: Høghaugen Øvre - tomt 11

Kommune: Øyer

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 50

Plan 1. etasje

Dato: 18.10.2021

Tegn: Tore

Prosjekt nr.:

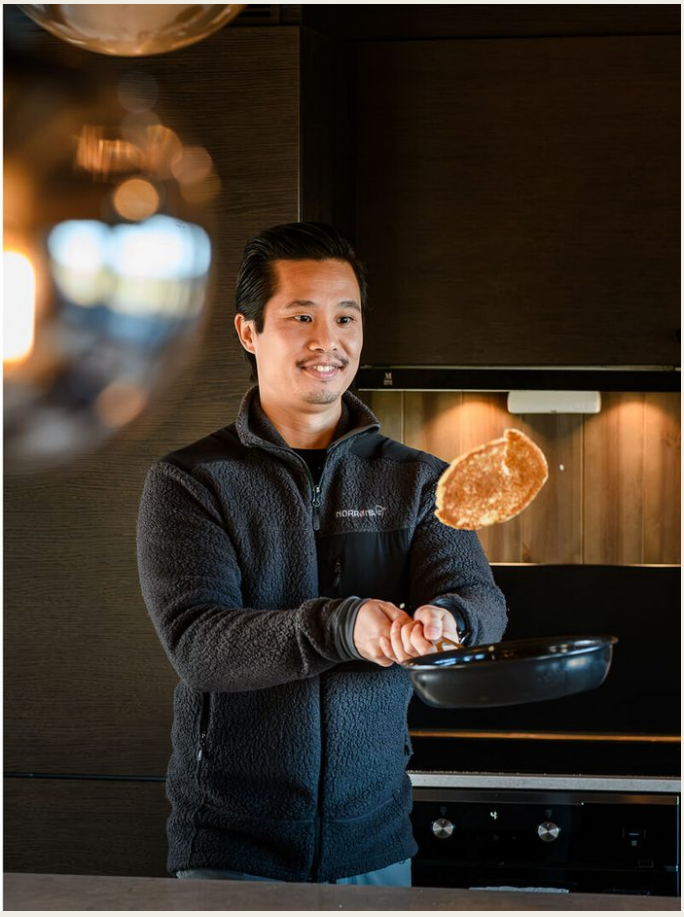
Tegn.nr: 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

notnes











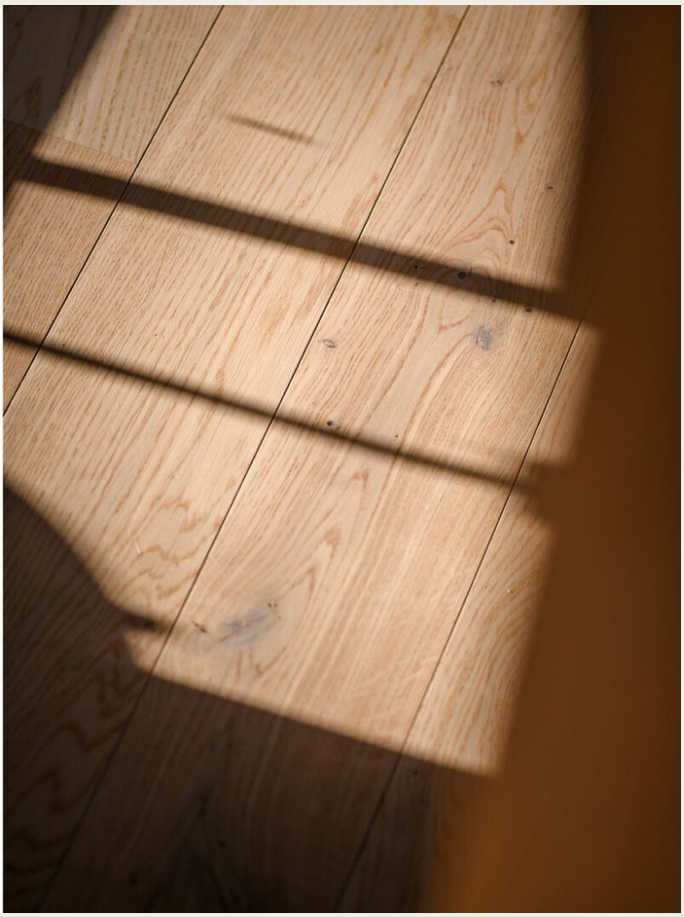




























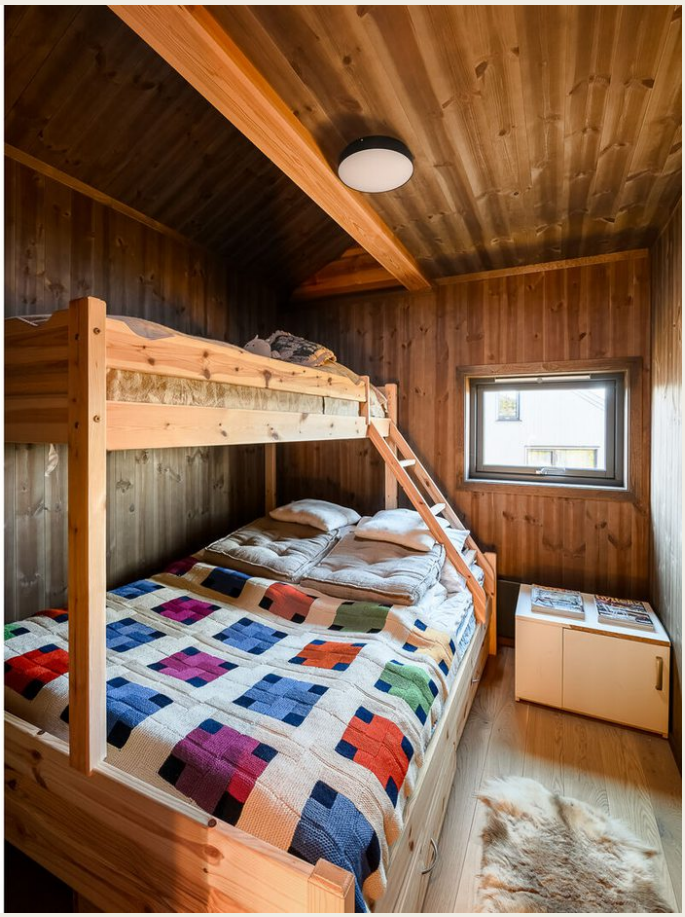










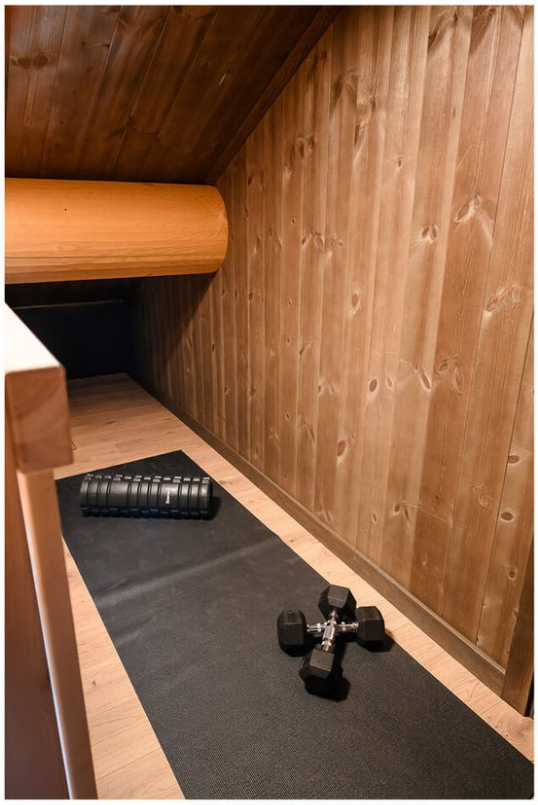









SIEMENS









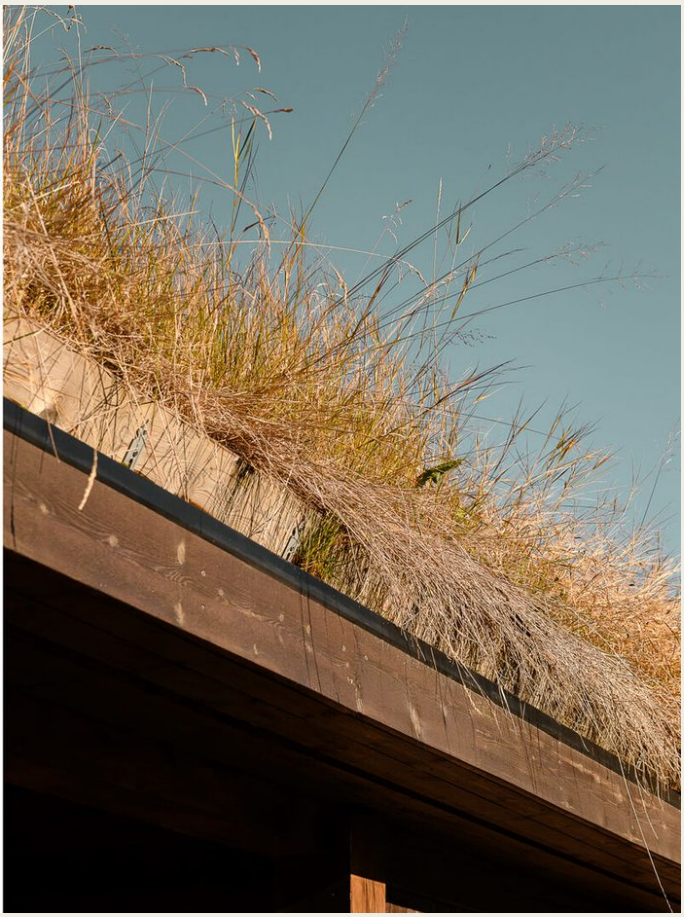






















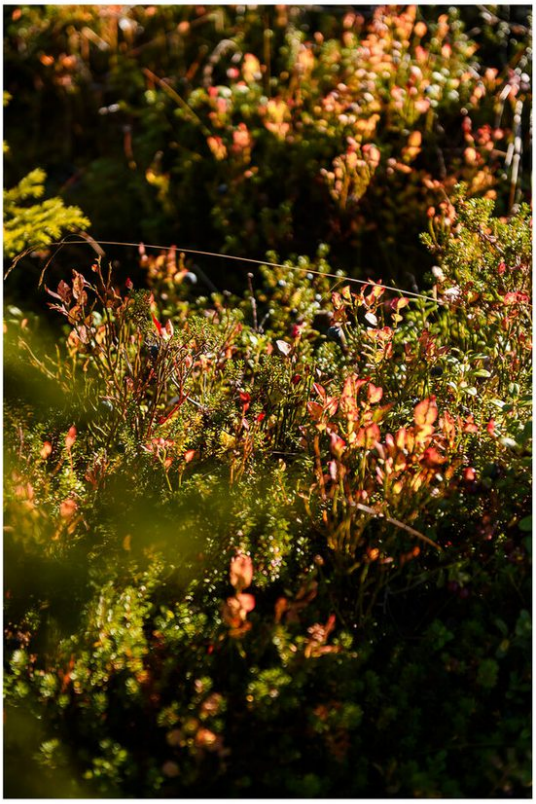













Hafjell
Hafjell


WOODY'S
Hafjell
Sport
Skiutleie
Booking
Hafjell
Sport




Norma
HOTELL
56













BELIGGENHET

Eiendommen har en attraktiv og skjermet beliggenhet i Øvre Skålmyrvegen på Hafjell i Øyer kommune. Området er et etablert og ettertraktet hytteområde i fjellet, omkranset av skogkledde åser og storslått natur med utsikt over Gudbrandsdalen og de omkringliggende fjellpartiene. Her bor du med umiddelbar nærhet til fjellets rike aktivitetsmuligheter gjennom alle fire årstider, samtidig som hyttefeltets utforming gir en rolig og tilbaketrukket atmosfære. Tomten er pent tilpasset terrenget med gruset

innkjøring og god plass rundt bebyggelsen. Beliggenheten kombinerer ekte fjellfølelse med kort avstand ned til Øyer sentrum for alle hverdagens og helgens praktiske gjøremål.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE
For familier og fastboende i kommunen er det et godt og helhetlig oppvekstilbud i nærområdet nede i dalføret. Både barnehager, barneskole og ungdomsskole ligger en kort biltur unna eiendommen i Øyer:

- Solvang skole (1-7. trinn): ca. 8,6 km / 10 minutter med bil
- Øyer ungdomsskole (8-10. trinn): ca. 8,6 km / 9 minutter med bil
- Lillehammer videregående skole, avdeling Nord: ca. 17,4 km / 20 minutter med bil
- Norges Toppidrettsgymnas (NTG Lillehammer): ca. 19,4 km / 24 minutter med bil

Barnehagetilbudet i kommunen er godt utbygd med flere alternativer:
- Granrudmoen barnehage (1-5 år): ca. 8,3 km / 10 minutter med bil
- Hågåsletta barnehage (0-5 år): ca. 9,9 km / 10 minutter med bil
- Vidarheim barnehage (1-5 år): ca. 12,5 km / 13 minutter med bil

I Lillehammer, omtrent 20-25 minutters kjøring sørover, finnes det videre et bredt utvalg av videregående skoler samt Høgskolen i Innlandet med sitt brede studietilbud.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON
Eiendommen har enkel adkomst via fjellets veinett med helårsvei helt frem. Kommunikasjonsmulighetene i området knytter fjellet sømløst til dalføret og regionsenteret:

- Bjørge bussholdeplass (busslinje 540): ca. 4,8 km / 4 minutter med bil
- Hunderfossen stasjon (toglinje F6 og RE10): ca. 12,4 km / 16 minutter med bil

Fra Hunderfossen stasjon og Lillehammer skysstasjon går det hyppige avganger med regionaltog (RE10) mot Oslo S og Oslo Lufthavn Gardermoen, samt fjerntog mot Trondheim (F6). Med bil er det enkel tilknytning til E6 nede ved Granrudmoen, noe som gir en effektiv kjøretur sørover til Lillehammer sentrum på ca. 20 minutter og til Oslo på omtrent 2 timer og 15 minutter.

FASILITETER OG SHOPPING
Området byr på gode servicetilbud både oppe på fjellet og nede i sentrum, med praktiske søndagsåpne dagligvarebutikker:

- Joker Gaia: ca. 3,7 km / 5 minutter med bil (søndagsåpent)
- Spar Øyer: ca. 8,4 km / 9 minutter med bil (søndagsåpent)
- Kiwi Øyer og Coop Extra i Granrudmoen / Øyer sentrum

I Øyer sentrum finner du et komplett servicetilbud med apotek, legesenter, tannlege, post i butikk, bensinstasjon, sportsbutikker og faghandel. For et enda bredere handlesenter- og servicetilbud ligger Strandtorget kjøpesenter og den tradisjonsrike gågaten i Lillehammer sentrum en kort kjøretur unna med over 100 butikker, spesialforretninger og spisesteder.

AKTIVITETER OG FRITID
Hafjell og Øyerfjellet regnes som en av Norges fremste helårsdestinasjoner for friluftsliv og sportslige opplevelser:

- Skiløyper og langrenn: Øyerfjellet tilbyr over 220 km med preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet, sømløst tilknyttet et sammenhengende løypenett på over 600 km mot Sjusjøen, Nordseter og Ringebufjellet. Klassiske turer som Hornsjørunden (24 km) og Reinsvannsrunden (15 km) gir fantastiske turopplevelser på snaufjellet.
- Mosetertoppen Skistadion: Toppmoderne skistadion med en 10 km flombelyst lysløype som holdes opplyst daglig fra tidlig morgen til sen kveld gjennom hele vintersesongen.
- Hafjell Alpinsenter: Et av landets ledende alpinanlegg med 33 varierte nedfarter, 835 høydemeter, topp moderne heisanlegg, barneområder og terrengparker i internasjonal klasse.
- Hafjell Bike Park: Kjent som et av Europas beste anlegg for heisbasert stisykling og downhill med over 25 km tilrettelagte løyper, supplert av en 2 500 m² asfaltert pumptrack på Mosetertoppen for hele familien.
- Fotturer og toppturer: Merkede turstier rett ut i terrenget, inkludert Øyer Fjellstyres årlige toppturtilbud over 10 fjelltopper, turer til Brånån og Haugakampen, samt stien til landemerket Fakkelmannen.

- Golf: Hafjell Golfklubb ved Nermo har en flott 9-hulls fjellbane og treningsfasiliteter med utsikt mot dalen.
- Idrett og trening: Øyer idrettspark og flerbruksanlegg (ca. 8,1 km / 9 minutter med bil), treningssenteret GO Trening Øyer (10 minutter med bil) og Actic Jorekstad Fritidsbad (ca. 19 minutter med bil) med innendørs og utendørs bassenganlegg.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER
Området har et rikt og levende miljø for servering, kulturarv og familieattraksjoner både på fjellet og i bygda:

- Fjellservering og restauranter: Gaiastova på Hafjelltoppen (950 moh.) byr på afterski, lunsj og tapas. På Mosetertoppen finner du Skavlen Restaurant med lunsjservering og panoramautsikt over dalen, håndverksbakeriet og surdeigspizza hos Hev, samt Favn Restaurant og Café. På Øyerfjellet ligger historiske Pellestova Hotell med kafé og restaurant, og tradisjonsrike Ilsetra Hotell med rømmegrøt og setertradisjoner.
- Nermo Hotell og Restaurant Nermostuene: Tradisjonsrikt overnattings- og spisested med røtter tilbake til 1877 som serverer lokale råvarer fra fjell og gård.
- Nærmiljø og sentrum: Gjestegården Spiseri ved Hafjell Hotell og Hafjell Pizza i Øyer sentrum er etablerte samlingssteder for lokalbefolkning og hyttegjester.
- Familie- og kulturattraksjoner: Hunderfossen Eventyrpark, Barnas Gård Hunderfossen og Norsk Vegmuseum ligger alle en kort biltur unna ved Hunderfossen. I Øyer finner du også Lilleputthammer Familiepark og Barnas Bokby. Like i nærheten ligger Lillehammer Bob- og Akebane, Lysgårdsbakkene og Maihaugen, samt tradisjonsrike arrangementer som det årlige høstmarkedet Stavsmartn på Tretten.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 06.10.2026:

Fritidsbolig oppført i 2023 over én etasje med hems. Bygningen er fundamentert med støpt ringmur og betongplate på mark med radonsperre. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og tømmer med stående utvendig trekledning, og taket er et mønet skråtak tekket med torv. Vinduer har trekarmer med 2-lags isolerglass, og ytterdører samt heve/skyvedør er utført i treverk med 3-lags isolerglass. Oppvarming er basert på elektrisitet og vedfyring, med panelovner, gulvvarme i entré og begge våtrom, samt peisovn i stue. Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk med tilluft via ventiler og spalter ved dører.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig parkett og fliser.
Vegger: Hovedsakelig panel, fliser og tømmervegger.
Himling: I hovedsak panel.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog, glatte fronter og benkeplate i stein/kompositt med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt, Waterguard og kjøkkenventilator over platetopp.

Bad:
Bad fra byggeåret 2023 med fliser på gulv og vegger, og panel i himling. Innredet med servant med underskap, dusjnisje og wc. Rommet har gulvvarme, mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bad/vaskerom:
Kombinert bad og vaskerom fra byggeåret 2023 med fliser på gulv og vegger, og panel i himling. Innredet med servant med underskap, dusjvegger, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin. Rommet har gulvvarme, mekanisk avtrekk, tilluft ved dør, 134 liters varmtvannsbereder og innvendig hovedstoppekran.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.10.2026:

Bygning generelt:
Fritidsbolig fra 2023 med internt bruksareal på 106 m² over én etasje med hems. Fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Bygget er opplyst utført med radonsperre. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjon og tømmer med stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon, tekket med torv. Kompakte takkonstruksjoner uten inspeksjonsmuligheter. Det er registrert stedvis ungtrær på torvtaket. Takrenner og utvendige beslag i metall, samt vindskier i treverk. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

Vinduer:
Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Dører:
Ytterdører i treverk med 3-lags isolerglass.

Terrassedør:
Heve/skyvedør og balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

Balkonger / Terrasser:
Terrasseplatting mot sørøst foran inngangspartiet og terrasseplatting mot nordvest med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk. Det er registrert værslitte overflater og konstruksjoner på terrasseplattingene.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.10.2026:

Vannledninger:
Innvendige vannrør i plast og kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør i plast.

Ventilasjon:
Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegg og vindu, eller ved aktiv lufting. Kjøkkenventilator er montert over platetopp. Det er registrert at det ikke er veggventil på soverom.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på 134 liter fra byggeåret, plassert i bad/vaskerom.

Varme:
Oppvarming består av strøm og vedfyring, i hovedsak ved hjelp av panelovner, varme i gulv og peisovn tilknyttet stålpipe.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod under trapp.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Fritidsbolig

INNHOLD

Fritidsboligen er oppført over én etasje med hems, og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, tre soverom, stue/kjøkken, stue, bad, bad/vaskerom og to boder.
Hems: Tre hemsrom (50 m² gulvareal, ikke måleverdig på grunn av lav himlingshøyde).

I tillegg har fritidsboligen en utvendig bod på 3 m², samt to terrasseplattinger på til sammen 17 m² (foran inngangspartiet og med adkomst fra stue).

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

PARKERING

Parkering på egen tomt på gruset gårdsplass. Installert el-bil lader på vegg ved inngangsparti.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger kan ikke tegnet boligselgerforsikring.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i Høghaugen Øvre endring (plan-ID 201203a), vedtatt 23.11.2017.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Høghaugen Øvre (plan-ID 201203), vedtatt 20.06.2013.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Øyer Sør (plan-ID 001), vedtatt 31.05.2007. I planen er 946,23 m² avsatt til LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse - nåværende. Gjeldende detaljregulering gjelder foran overordnet plan. Det foreligger et planforslag for revisjon av kommunedelplanen (KDP Øyer Sør, plan-ID 201502).

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger.

Nærliggende arealplanforslag under arbeid:
- Detaljregulering for Slåsæterurda (plan-ID 2026 Slåsæterurda) - under arbeid (innsendt planinitiativ for tilrettelegging av frittliggende fritidsbebyggelse)

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:
Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:
For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Luan Bui
Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 465 02 526
luan@boaeiendom.no

v 7.0, 16/10/2026, kl: 19:00

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Boa Eiendomsmegling Oslo Vest AS Oppdragsnr.: 1-26-0103

Adresse: Øvre Skålmyrvegen 78

Postnr.: 2636 Sted: Øyer

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja (NB! Selskapet inngår i dødsbo)
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? Bygd ny Hvor lenge har du bodd i boligen? ____År____Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Sparebanken 1 Østlandet Polise/avtalenr.: 28860059

Selger 1 Fornavn: Spes. Idrettsfysioterapeut Petter Nøtnes AS Etternavn:

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Vet ikke

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Befaring ifm tilstandsrapport ved salg 23.09.2026

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Vet ikke

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 05.10.2026		Sted OSLO

Signatur selger 1:

Ståle Kihle
Advokat

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2026

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskapet er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgiver som betegnes som Selskapet behandler personopplysninger i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av Selskapet for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Selskapet behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Selskapet har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/ anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til Selskapet er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo.norway@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER**	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358600**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301053063**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **130**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **142,30**

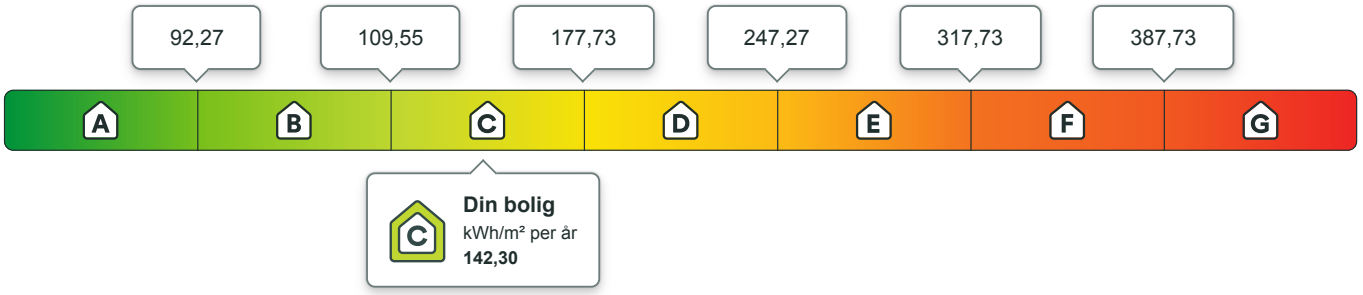
Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 387,98	**167,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

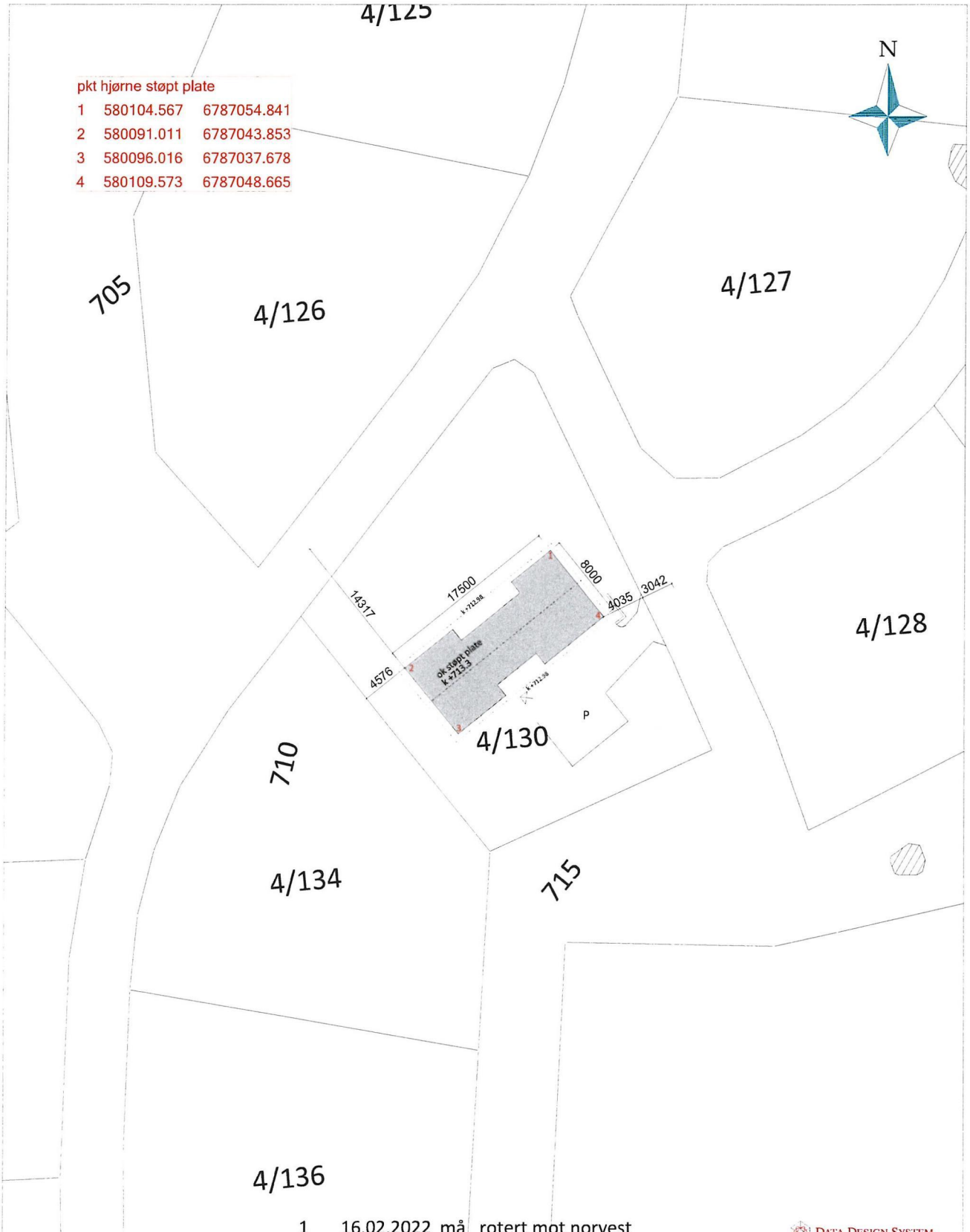
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende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

Tiltak 18: 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 19: 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.



1 16.02.2022 må rotert mot norvest

DATA DESIGN SYSTEM
A NEMETSCHEK COMPANY

Rindalshytter

Tiltakshaver: Petter Nøtnes

Byggeplass: Høghaugen Øvre - tomt 11

Kommune: Øyer

Gnr: 4 Bnr: 130 Mål: 1 : 500

Dato: 15.02.2022

Tegn: må

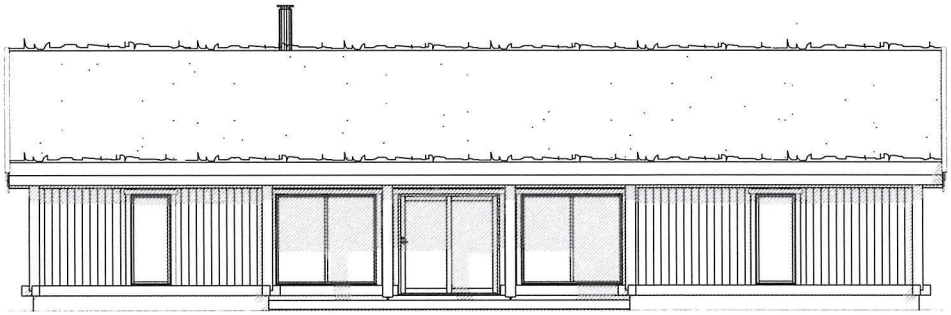
Prosjekt nr.: 1152

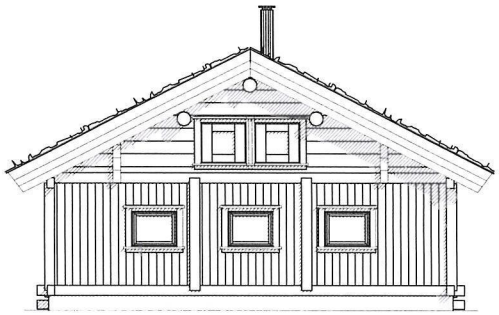
Tegn.nr: 500

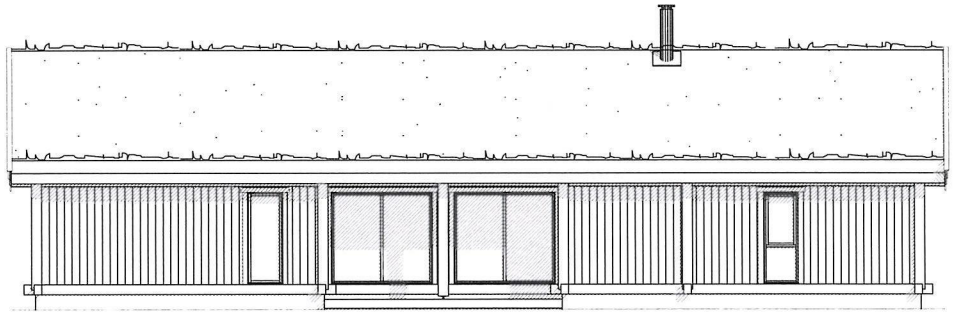
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

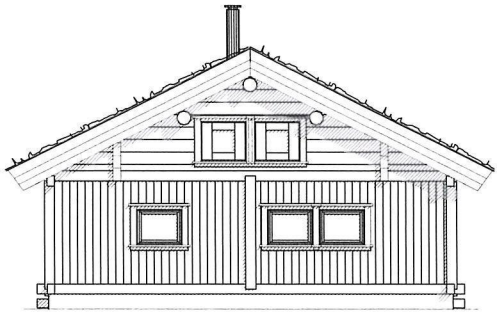
Situasjonsplan

notnes









3	05.11.2021 th	Revidert (vindu bad)
2	04.11.2021 th	Revidert (økt lengde)
1	21.10.2021 th	Revidert

Rindalshytter

Tiltakshaver: Petter Nøtnes

Byggeplass: Høghaugen Øvre - tomt 11

Kommune: Øyer

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Fasader

Dato: 18.10.2021

Tegn: Tore

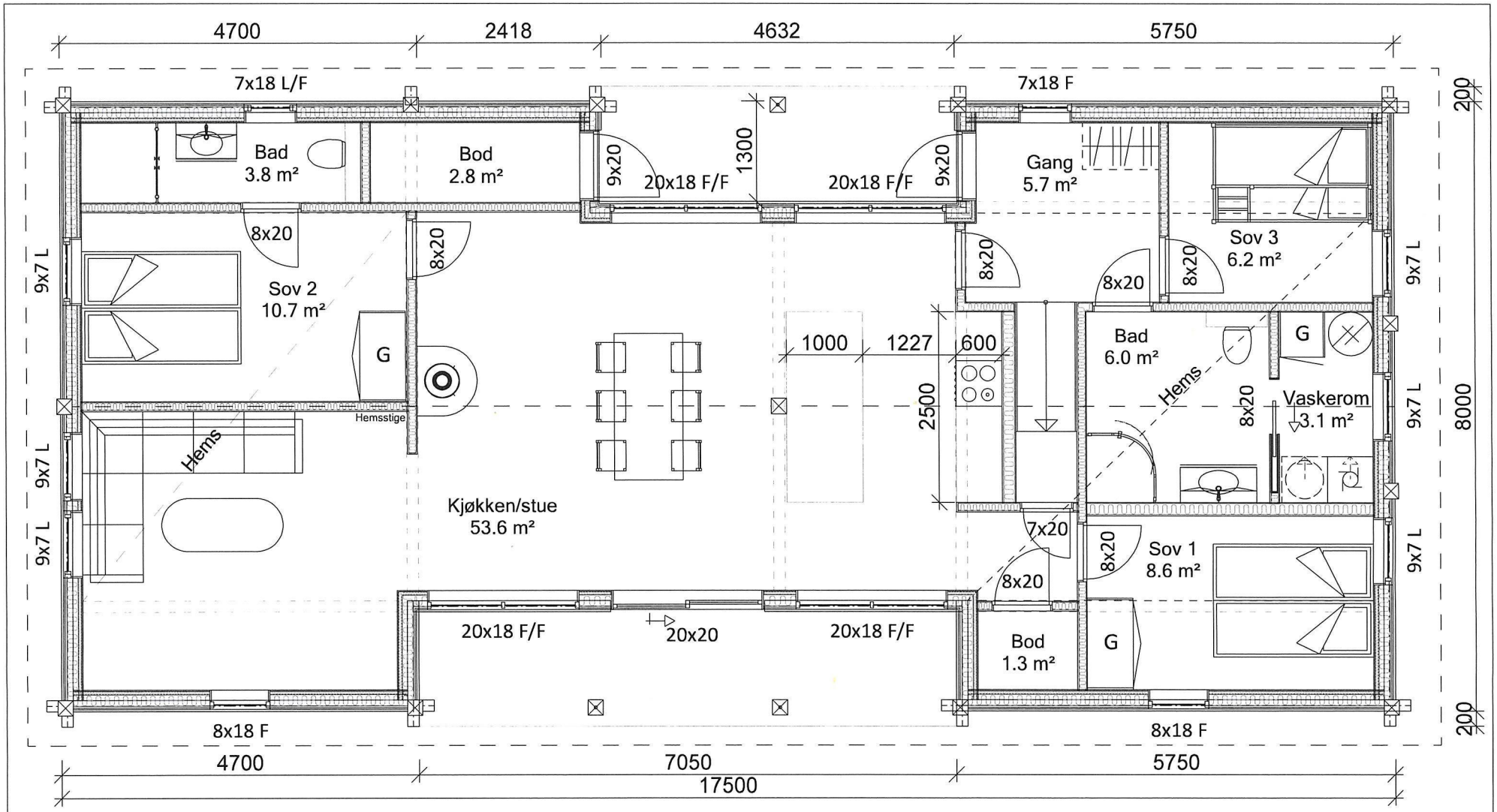
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 503

notnes

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Data Design System



BYA	BRA	Åpent overbygd areal
140.0 m²	109.2 m²	13,6 m2

NB! Tekniske installasjoner er et forslag. De er ikke prosjektert.

3	05.11.2021 th	Revidert (vindu bad)
2	04.11.2021 th	Revidert (økt lengde)
1	21.10.2021 th	Revidert

DATA DESIGN SYSTEM

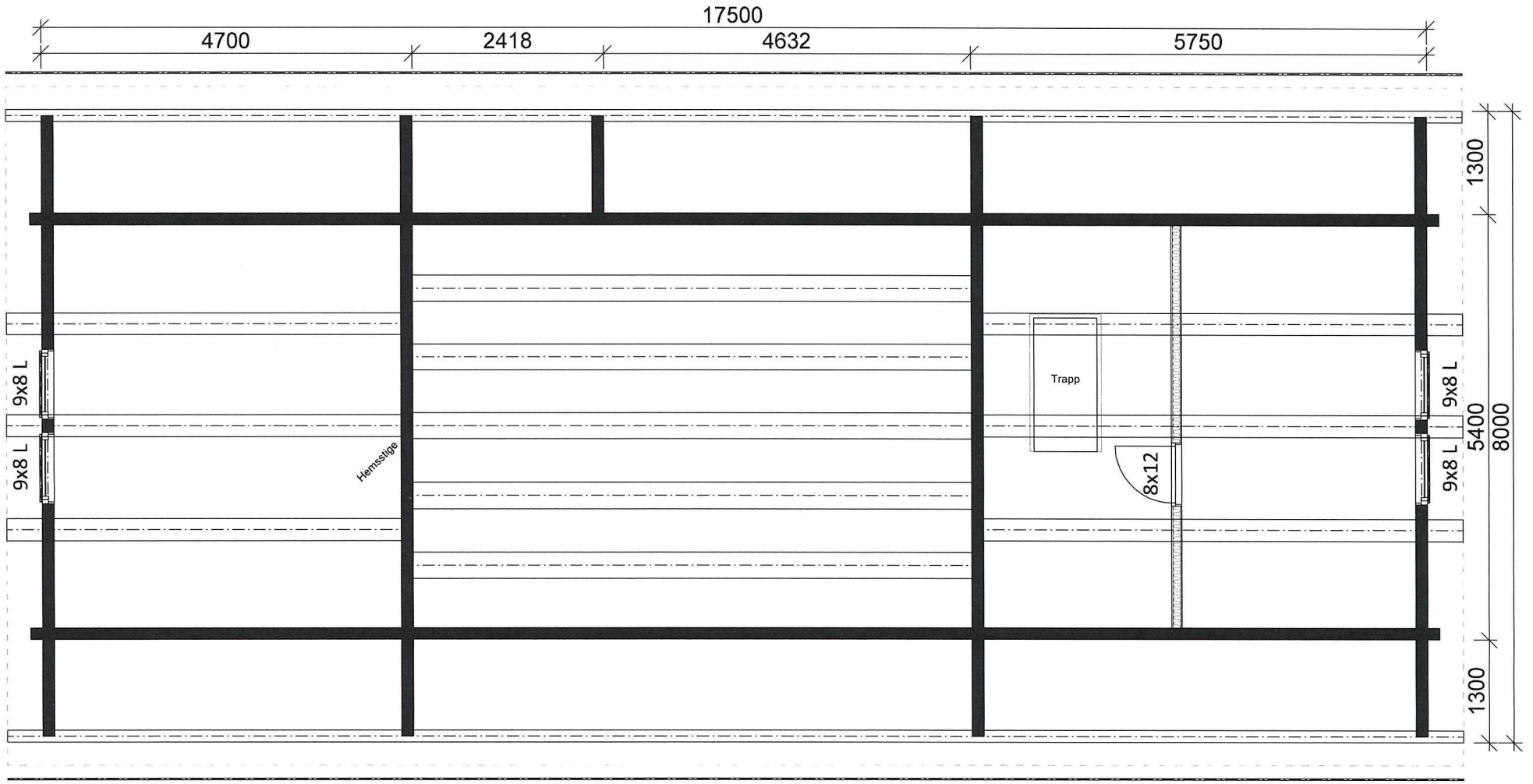
Rindalshytter

Tiltakshaver:	Petter Nøtnes
Byggeplass:	Høghaugen Øvre - tomt 11
Kommune:	Øyer
Gnr:	Bnr: Mål: 1 : 50
Plan 1. etasje	

Dato:	18.10.2021
Tegn:	Tore
Prosjekt nr.:	
Tegn.nr:	501

notnes

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



2	04.11.2021 th	Revidert (økt lengde)	
1	21.10.2021 th	Revidert	

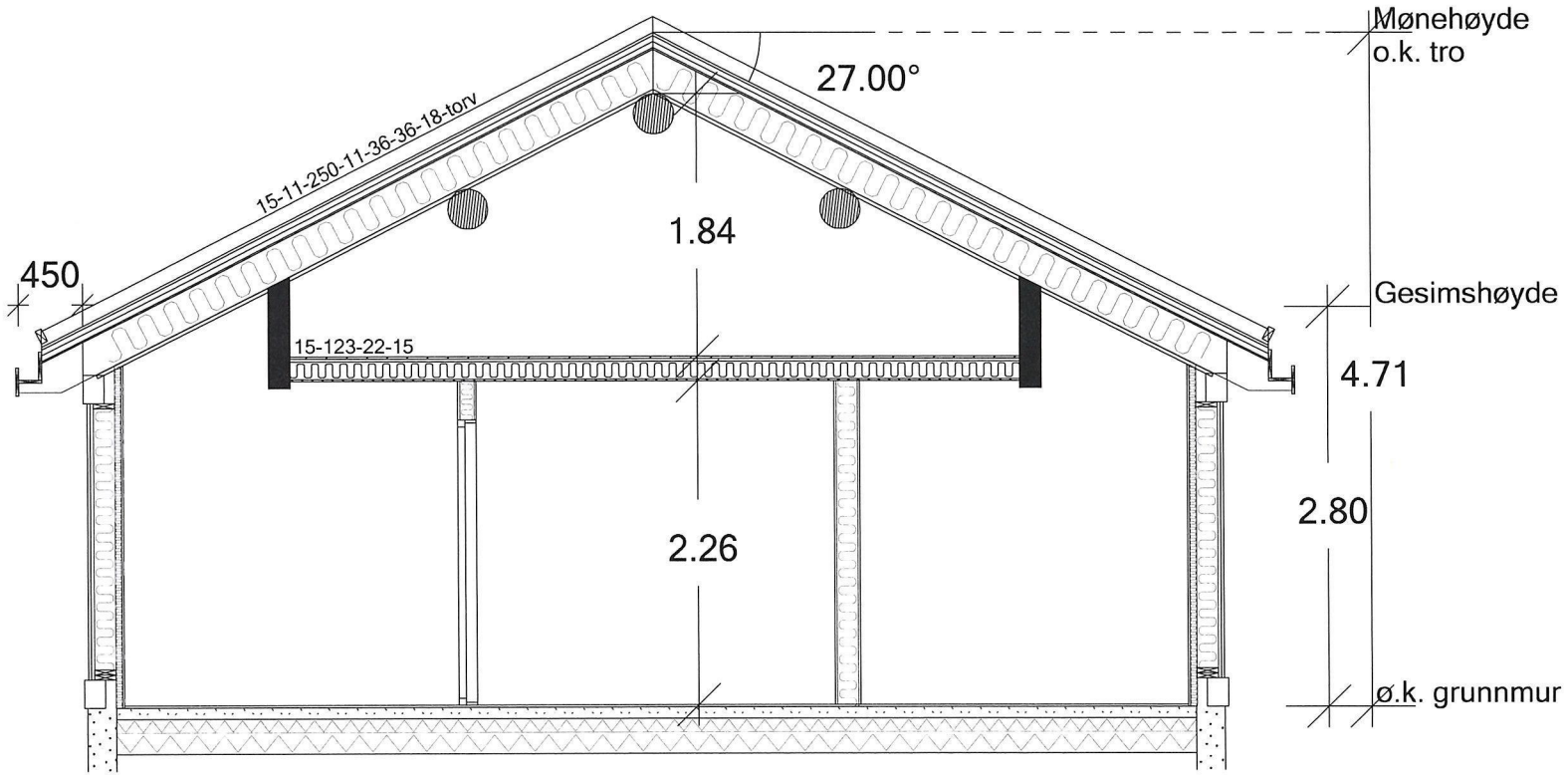
DATA DESIGN SYSTEM

Rindalshytter

Tiltakshaver:	Petter Nøtnes		
Byggeplass:	Høghaugen Øvre - tomt 11	Dato:	18.10.2021
Kommune:	Øyer	Tegn:	Tore
Gnr:	Bnr: Mål: 1 : 50	Prosjekt nr.:	
Plan hems		Tegn.nr:	502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

notnes



Lysthus STL_131 m/endringer

DATA DESIGN SYSTEM
A NEMETSCHEK COMPANY

Rindalshytter

Tiltakshaver: Petter Nøtnes

Byggeplass: Høghaugen Øvre - tomt 11

Kommune: Øyer

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 50

Snitt A-A

Dato: 18.10.2021

Tegn: Tore

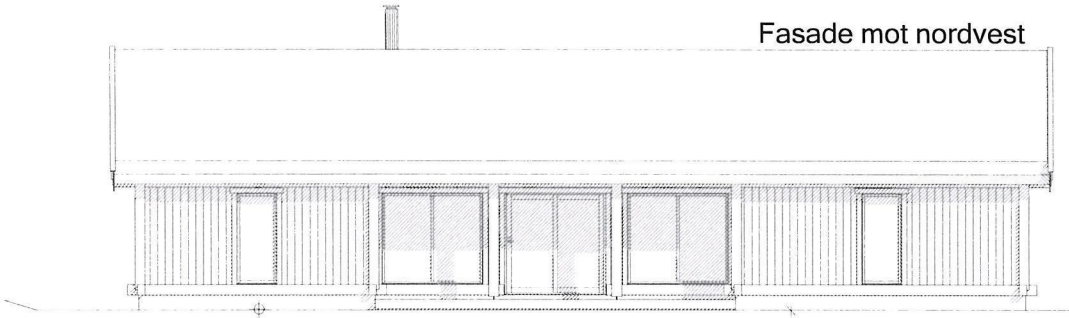
Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 504

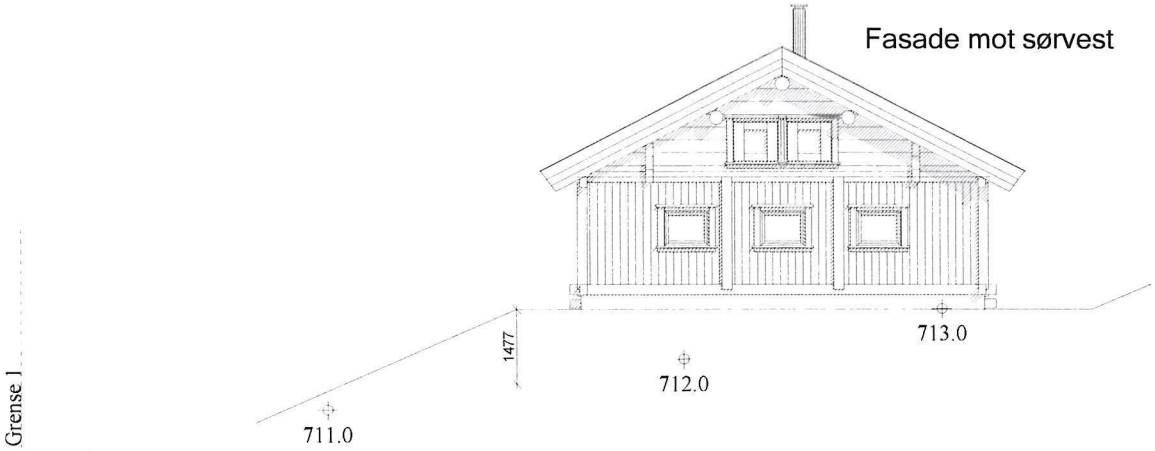
notnes

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Fasade mot nordvest



Fasade mot sørvest



1 16.02.2022 må rotert mot nordvest

DATA DESIGN SYSTEM

Rindalshytter

Tiltakshaver: Petter Nøtnes

Byggeplass: Høghaugen Øvre - tomt 11

Kommune: Øyer

Gnr: 4 Bnr: 130 Mål: 1 : 100

Dato: 15.02.2022

Tegn: må

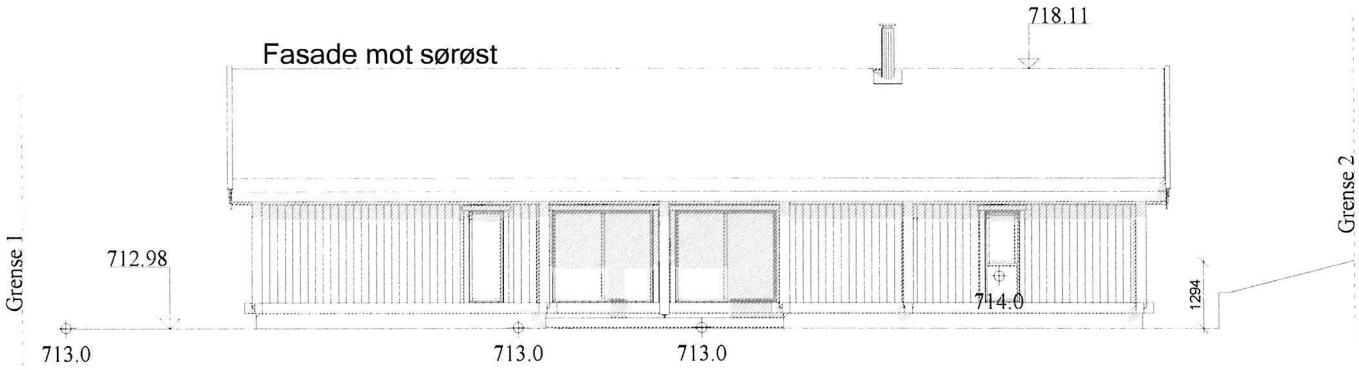
Prosjekt nr.: 1152

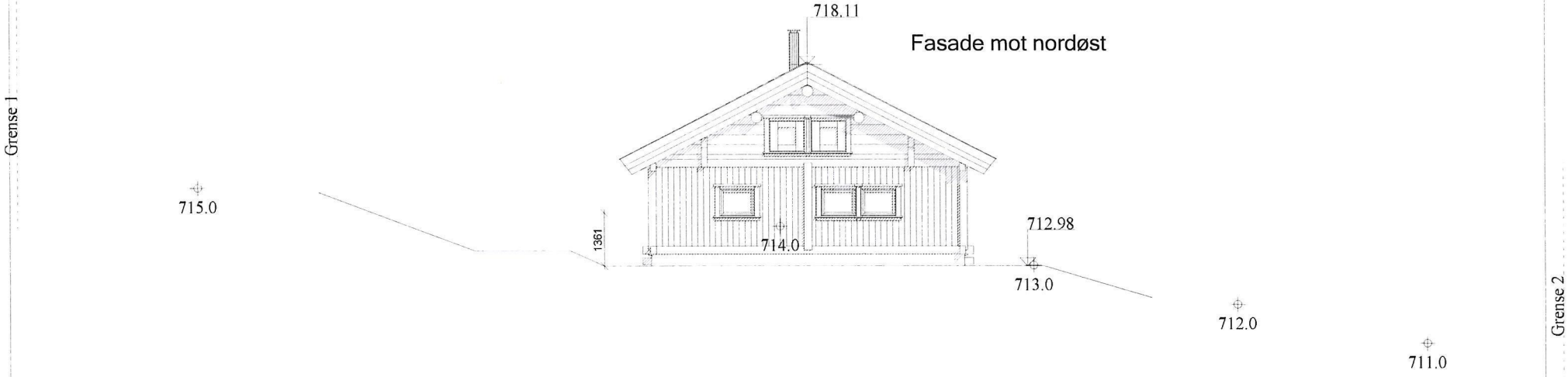
Tegn.nr: 507

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Terrengsnitt fasade 1 og 2

notnes





1 16.02.2022 må rotert mot nordvest

DATA DESIGN SYSTEM

Rindalshytter

Tiltakshaver: Petter Nøtnes

Byggeplass: Høghaugen Øvre - tomt 11

Kommune: Øyer

Gnr: 4 Bnr: 130 Mål: 1 : 100

Dato: 15.02.2022

Tegn: må

Prosjekt nr.: 1152

Tegn.nr: 508

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Terrengsnitt fasade 3 og 4

notnes

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 130 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:	Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 Øyer			
	Adresse navn:		Øvre Skålmyrvegen	
	Adresse nr:		78	
	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: 22.09.2026

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

Øvre Skålmyrvegen 78

Antall skorsteiner registrert hos oss er 1 stk. Antall ildsteder 1 stk. Ikke verifisert.

Feiing er ikke utført.
Tilsyn varslet til dato: 28.02.2023. Denne ble utsatt.

Historikk tilsyn.

Tiltakshistorikk

Tiltakshistorikk bruksenhet

Registrert	Tiltak	Utført	Utført av	Årsak ikke utført	Hyppighet
21.02.2023	Tilsyn	Nei	Husein Sumar	Utsatt	Hvert 4.år

ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 130 Fnr _____ Snr _____

Ildsted/Pipe/Brannvernpålegg:

Antall ildsteder: 1

Antall piper: 1

Brannvernpålegg: ingen pålegg,
Men varslet tilsyn 28.02.2023 – Dette har blitt utsatt.

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.

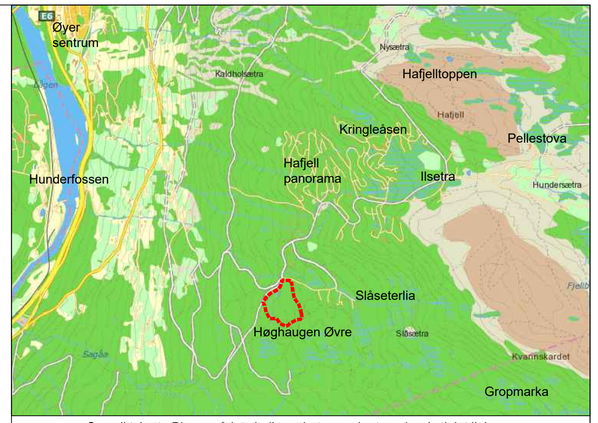
Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 28.09.2026

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





Oversiktskart. Planområdets beliggenhet ermarkert med rød stiplet linje

Arealregnskap	Areal (daa)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	79,4
Næring/tjenesteyting	1,0
Fritidsbebyggelse (16)	67,6
Renovasjonsanlegg	0,2
Skiløypetrasé	10,6
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11,1
Annen veggrunn - grøntareal (2)	2,0
Veg	9,1
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål	54,7
Friluftsformål (6)	54,7
Samlet planområde, alle arealkategorier:	145,2 daa

REGULERINGSPLAN med bestemmelser for:

Høghaugen Øvre

i Øyer kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
- F — Fritidsbebyggelse
- Skiløypetrasé
- N/T — Næring/tjenesteyting
- R — Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål
- FL — Friluftsformål

§12-6 - Hensynssoner
- H 570 — Bevaring kulturmiljø
- H 730 — Båndlegging etter lov om kulturminner

Linjesymboler
- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpAngittBåndleggingGrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

Punktsymbol
- Tunnelåpning/ kulvert

EKVIDISTANSE: 1 M
MÅLESTOKK: 1:1000 (A1)

0 50 100

PLANTYPE: DETALJREGULEIRNG

UTARBEIDET FOR: PRIVAT GRUNNEIER

REGULERINGSENDRING; Endring av tidligere vedtatt plan (20.06.2013)
Endringen omfatter areal avsatt til annen næring (1 daa) med tilhørende bestemmelser.

PROSJEKT NR: 09054
TEGNING NR: PK02 - OJR
PLANENS DATO: 11.08.2017

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO:	SIGN:
KUNNGJØRING OM OPPSTART (REGULERINGSENDRING)	25.02.2016	JN
1. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	12.03.2013	HH
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I PERIODEN	22.03.2013 -	08.05.2013
2. GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET	11.06.2013	HH
VEDTAK I KOMMUNESTYRET	20.06.2013	HH

Bekreftelse: Øyer, den: .....

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

SIGN: Virksomhetsleder:

SIGN: Ordfører:

planråd

Planråd AS
Storgt. 67
2609 Lillehammer

www.planraad.no
Epost: post@planraad.no

REGULERINGSPLAN FOR

HØGHAUGEN ØVRE - HAFJELL

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	JN-PJE 23.05.2022 – HH 09.03.2023
Tilhørende plankart er sist revidert:	30.05.2017
Administrativt vedtak, DADM- BAG/ 34/23:	26.05.2023
Godkjent av kommunestyret:	

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Formål

Planområdet er regulert til følgende formål (Plan- og bygningslovens § 12-5):

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse

Næringsbebyggelse

Skiløypetrasè

Renovasjon

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL;

Friluftsformål

HENSYNSSONER

C: Sone med særlig hensyn for bevaring av kulturminne og kulturmiljø (H570)

D: Sone båndlagt etter kulturminneloven (H730)

1.2 Terrengtilpasning

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser, felles uteområder og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes og planeres på en slik måte at stedegen vegetasjon kan bli reetablert.

1.3 Tilrettelegging for alle befolkningsgrupper

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fritidsboliger, fellesområder og utearealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal tilrettelegges for universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

1.4 Gjerder og flaggstenger

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng Gjerder skal være i form av skigarder. Sikringstiltak med hensyn til trafikksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune.
Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.

Flaggstenger tillates ikke.

1.5 Byggesak

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser tiltaket, adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser. Alle byggesøknader skal vise terrengsnitt som ivaretar krav til utforming og stigningsforhold. Det må vises kote-satte snittegninger for eksisterende- og planlagt terreng, adkomstveg med stigningsforhold, etasjer for bebyggelse som viser skjæringer og fyllinger i terreng. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer).

I byggesøknaden skal det også fremgå hvordan overvann for eiendommen skal håndteres. Dimensjonerte tiltak skal vises på situasjonsplanen sammen med de øvrige inngrep. Overvannsnotat Høghaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS, er juridisk bindende for gjennomføring av utbygging og byggesaker.

Notatet viser en helhetlig håndtering og fordrøyning av vann, som angir grunnlaget for hvordan overvann og drenering skal håndteres ved gjennomføring av hver enkelt byggesak. Se videre pkt. 1.9.

1.6 Parkering

En parkeringsplass er 18 m2. Parkering skal løses på terreng dersom den ikke løses i garasje.

Parkering for frittliggende tomter skal løses på egen tomt. Det skal avsettes to parkeringsplasser for hver tomt, enten løst i garasje og/eller på terreng.

Parkering på tuntomter skal enten løses på fradelte tomter eller i fellesløsning vist i tomtedelingsplanen. Dersom fellesløsning velges, skal det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Det kan velges 1 p-plass på fellesløsning og 1 p-plass på egen tomt.

1.7 Energi, klima og miljø

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer.

Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenking. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

Materialbruk: Utbyggingen skal være med utgangspunkt i bærekraftig materialbruk for å redusere klimagassutslipp.

1.8 Veg, vann- og avløpsledninger

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett. Byggeavstand fra offentlige vann- og avløpsledninger er fastsatt i kommunale retningslinjer og skal respekteres.

En helhetlig plan for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp.

Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner og grøfter.

1.9 Overvann og drenering

Opparbeidede uteområder skal ha permeable flater.

Det skal prioriteres åpne løsninger for overvannshåndtering, og alt overvann skal håndteres lokalt, på egen tomt eller i område avsatt til formålet.

Plan for overvannshåndtering omfatter hele planområdet, i henhold til Overvannsnotat Høghaugen øvre rev. 03, sist endret 1.3.2022, Structor AS.

Notatet viser en helhetlig håndtering og fordrøyning av vann, som angir grunnlaget for hvordan overvann og drenering skal håndteres ved gjennomføring av hver enkelt byggesak.

Prosjektmaterialet i den enkelte byggesak skal inneholde en detaljert plan/detaljprosjektering for overvannshåndtering, med beregninger av vannmengder som skal fordrøyes, plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter, fordrøyningstiltak og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.
Det skal fremgå hvordan tiltaket ivaretar og inngår som del av overordnet plan for håndtering av flom og overvann og fordrøyning (Overvannsnotat).

Detaljprosjektering for håndtering av flom og overvann skal utarbeides av ansvarlig prosjekterende og det skal være en ansvarlig utførende for tiltaket. Kommunen kan be om uavhengig kontroll av tiltak ift. flom og overvann som infiltrasjon, fordrøyning mv.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Byggeområde for fritidsbebyggelse

Innenfor de ulike delområdene kan det oppføres fritidsbebyggelse som frittliggende hytter på tomter og/eller fritidsleiligheter kjedet sammen på tuntomter. Antall sekundærbygg er angitt i de ulike bestemmelsene.

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. Tak skal tekkes med torv, skifer eller med mørke trematerialer, dersom taktekking ikke er nevnt særskilt. Solceller kan være integrerte elementer på tak- eller veggfasader.

2.2 Byggehøyder

På frittliggende tomter:
Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m, over ferdig grunnmur. For oppstuggu gjelder møne- og gesimshøyde: 6,35m/5,1 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomter der forholdene ligger til rette for det kan det bygges sokkeletasje på hytta. På hytter der det tillates sokkeletasje er maksimal mønehøyde 8,65 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m, målt fra overkant gulv i sokkel.

Det tillates ikke oppstugu på hytter der det bygges med sokkel.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng. Kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

Der varierende gesimshøyder er en del av det arkitektoniske uttrykket kan det tillates at deler av hytta har gesimshøyde over 3,2m så lenge den gjennomsnittlige gesimshøyden ikke overstiger 3,2m fra o.k.ferdig grunnmur. Dersom det bygges med sokkel, tillates gjennomsnittlig gesimshøyde på 5,9 m målt fra ok. gulv i sokkel.

På tuntomter:

Bebyggelsen på disse tomtene skal ha en maksimal mønehøyde på 6 meter over ferdig grunnmur. Det settes ikke krav til gesimsøyde.

Der det bygges med sokkel gjelder samme høydebestemmelse for møne og gesims som for hytter på frittliggende tomter.

2.3 FRITTLIGGENDE TOMTER

Tomteutnyttelse skal være maks 30% BYA.
På tomt nr. 12, 24, 31, 37, 50 og 51 tillates inntil 2 boenheter, frittliggende eller kjedet. På disse tomtene kan det i tillegg bygges inntil 2 bygg som garasjer /uthus og anneks.

På øvrige tomter tillates 1 boenhet, og det kan oppføres 3 bygninger: hytte, anneks og uthus/garasje. Bygningene skal ha saltak mellom 20 og 43 grader.

Bygningsmasse på frittliggende tomter skal ikke overstige 204m2 bebygd areal (BYA). Uthus/garasje skal ikke overstige 40 m^2 bebygd areal (BYA). Anneks skal ikke overstige 30 m^2 bebygd areal (BYA). Arealet til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

I tilknytning til den enkelte hytte kan det i tillegg oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av bygningens bebygde areal (BYA).

2.4 TUNTOMTER

TUNTOMTER 1, 2, 10, 21 og 22:
Før det kan tillates tiltak etter pbl § 1-6 på en tuntomt skal Øyer kommune godkjenne plan for tomteinndeling og arealbruk for tuntomten. Planen skal vise tomteinndeling, veg innenfor tuntomten samt adkomst til tomter og evt. andre arealinndelinger så som felles parkeringsløsning, felles uteareal mm.

For søknader om tomteinndeling skal det vedlegges et notat som viser overvannshåndtering innenfor tuntomtene og hvilke tiltak som må gjennomføres, både på ønskede tomter, veger og øvrig areal med hensyn til å håndtere overvann. I vedtak om godkjennelse av tomtedelingsplanen kan det settes vilkår om overvannstiltak før tomter kan bebygges eller veg og annen infrastruktur kan anlegges.

Tomtedelingsplanen leveres på SOSI-format og skal være i samsvar med formålsgrenser i reguleringsplan.

På hver fradelte tomt kan det oppføres 2 bygninger der bygningsmassen ikke overskrider 140 m2 BYA; fritidsbolig og anneks/uthus/garasje. Det tillates kun 1 boenhet pr tomt. Fritidsboligen kan ikke overstige 100 m2 BYA. Sekundærbygningen kan ikke overskride 40 m2.

Det kan tillates mindre byggverk i felles uteområde eller på annet areal innenfor tuntomtens formålsgrense tilknyttet bebyggelsen. Dette kan være gapahuk eller andre mindre bygg som ikke ruver eller virker ekskluderende. Slike mindre bygg inngår ikke i utnyttelsesgraden. Slike bygg må også godkjennes av kommunen selv om de i utgangspunktet kan ansees som ikke søknadspliktig.

Takvinkelen skal være mellom 20 og 35 grader. Bebyggelsen på tuntomtene skal ha torvtak. Solceller kan være integrerte elementer på tak- eller veggfasader.

På tomt 1 tillates det inntil 8 boenheter.

På tomt 2 tillates det inntil 20 boenheter.

På tomt 10 tillates det inntil 12 boenheter.

På tomt 21 tillates det inntil 3 boenheter.

På tomt 22 tillates det inntil 8 boenheter.

Dersom tuntomt 1,10 eller 22 ikke deles opp gjelder for hver av tuntomtene:
Det kan oppføres inntil 3 bygninger, men kun 1 boenhet. Samlet bygningsmasse skal ikke overskride 400 m2 BYA. Bebyggelsen skal brytes opp i mindre enheter med

bygningskropper på inntil 200 m2 BYA. Disse kan eventuelt bygges sammen med mellombygg. Oppbrytning i elementer er for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse som totalt har en mindre BYA. Uthus/garasje skal ikke overstige 70 m2 BYA. Det skal avsettes areal til 4 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 72 m2 BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje. I tilknytning til hytte kan det oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA, men skal ikke overstige 100 m2.

2.5 Byggeområde for næringsbebyggelse

På byggeområdet for næringsbebyggelse/fritids- og turistformål tillates det etablert ulike typer næringsvirksomhet, herunder parkering/lagring av utstyr for vedlikehold av veier og løyper mv.

Det tillates også å etablere forretningsvirksomhet i form av bebyggelse for utleievirksomhet, salg av varer og tjenester.

Maksimal BYA er 40 %. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 6 m og takvinkel 20-35 grader. Det settes ikke krav til gesimsøyde.

For oppstuggu gjelder møne- og gesimshøyde: 6,35m/5,1 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). Sokkel tillates ikke i tillegg til oppstugu.

2.6 Skitrasè

I det regulerte området for skiløype kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, samt tilrettelegges for turveg sommerstid. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling og lignende.

Etablering av skiløype (inkl. opprustingstiltak av eksisterende løype) innenfor hensynssone H570 skal i størst mulig grad tilpasses terrenget slik at man unngår skjemmende terrenginngrep, skjæringer og fyllinger samt sår i landskapet. Eventuelle utvidelser og tiltak må gjøres mot øst og lengst mulig vekk fra kulturminnet. Løypetrasé skal tilsås slik at løypa i størst mulig grad fremstår som en grønn flate. Før eventuelle anleggsarbeider igangsettes skal kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune varsles slik at kulturminnet med sikringssone kan merkes med merkebånd eller midlertidig anleggsgjerde.

2.7 Renovasjon

På arealet som er regulert til renovasjon kan det etableres renovasjonsplass. Det tillates også oppsatt mindre bygg for infrastruktur, eksempelvis transformator og nodehus. Det kan tillates parkering dersom det ikke etableres renovasjonsplass.

3. SAMFERDSELSANLEGG

3.1 Kjøreveg

Den regulerte kjøre- og atkomstvegen innen planområdet er privat eiet.
Området har atkomst fra Hundersetervegen.

3.2 Annet vegareal - grøntområde

Arealet som er regulert til annet vegareal – grøntområde har til hensikt å tjene øvrige vegformål, herunder, grøfter, fyllinger, skjæringer, samt skråningsutslag.

4. LANDBRUK, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

4.1 Friluftsformål

Områder som er regulert til friluftsformål kan benyttes til allment friluftsliv. Etter avtale med grunneier kan det også tilrettelegges for skiløyper samt andre arealer for lek- og friluftsaktiviteter.

Det tillates mindre terrengarbeider for slik tilrettelegging etter avtale med grunneier etter søknad til kommunen samt tiltak for fordrøyning av overvann, vann- og avløpsledninger mv. Aktivitetsområder og skiløyper tillates preparert med løypemaskin eller skuter. Det tillates også oppmontering av belysning på løyper, i akebakker og andre tilrettelagte aktivitetsområder.

5. HENSYNSSONER

5.1 Bestemmelsesområde (H730):

Innenfor hensynssonen ligger fangstgrop id 169835. Fangstgropa er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4, 6 og 8. Det er ikke tillatt å foreta inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne jf samme lovs § 3. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

5.2 Hensynssone for særlig hensyn til bevaring av kulturminner/kulturmiljø(H570)

Innenfor hensynssonen ligger den automatisk fredete fangstgropa id 169835.
Formålet med verneområdet er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnet.

Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene Innlandet fylkeskommune for godkjenning.

5.3 **Hensynssone for teknisk infrastruktur** som VA-anlegg, fordrøyningsområder, åpne flomveier, dreneringsgrøfter, dypdrenering, ledevoller mm.
Hensynssoner følger av overvannsnotat Stuctor datert 1.3.2022 og VA-plan for området.

Innenfor disse hensynssonene kan det ikke gjøres tiltak (hverken permanent eller i anleggsfasen), som hindrer funksjonen disse områdene skal ha. Dette inkluderer tiltak som kjøring, masselagring og andre tiltak som vil kunne endre denne funksjonen. Innenfor disse hensynssonene, tillates terrengarbeider knyttet til overvannshåndtering, vann- og avløpsanlegg. For øvrig tillates ikke bebyggelse eller faste installasjoner over bakkenivå.

REKKEFØLGEKRAV

6.1 Vann og avløp

Som en del av utbyggingen skal også utbygging av vann og avløp fra Bjørgekryset og opp finansieres av utbyggingsområdene H1 (b-d), H5, H6, H7 og H8 være på plass før utbyggingen av områdene kan starte.

Før fritidsboliger kan tas i bruk skal det være bygget vann- og avløpsnett internt innen hvert delområde som bygges ut. Anlegget skal godkjennes av kommunen. Anlegges skal ha brukstillatelse og overtatt av Øyer kommune.

6.2 Overvann

For å sikre byggeområde F1, skal tiltak beskrevet i overvannsnotat for Høghaugen øvre, 01.03.2022– Structor AS, som er nødvendig for F1, gjennomføres før det kan gis igangsettelsestillatelse/brukstillatelse for tiltak innenfor F1.

6.3 Skiløyper

Internt løypesystem innenfor planområdet skal være etablert før det gis brukstillatelse innen byggeområdene.

Det skal sikres en planfri kryssing av Hundersetervegen, før det gis brukstillatelse.

6.4 Trafikksikkerhet

Før utbygging av byggeområdene innenfor planområdet kan settes i gang skal det være sikret et bidrag til gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak gitt i tabell 2.1 «Prioriterte strekninger og tiltak i sentrumsringen» iht. vedtatt «Utbyggingsprogram for Øyer sør».

6.5 For å sikre at dreneringsveiene og -tiltak fungerer tilfredsstillende i en flomsituasjon skal det utarbeides en plan for drift- og vedlikehold. Planen skal inneholde en beskrivelse av rutinemessig ettersyn, samt når det er behov for vedlikehold. Dette skal være på plass senest ett år etter første gitte brukstillatelse for hytter som ligger i et område som blir berørt av overvannstiltaket.

Tillegg til reguleringsbestemmelsene etter plan- og bygningsloven:

Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i området blir funnet automatisk freda kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Øyer kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3440 - Øyer kommune	**4**	**130**	**0**	**0**	Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)	946.23m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3440 201203a	Høghaugen Øvre endring (23.11.2017)	Fritidsbebyggelse	944.73m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
201203	Høghaugen Øvre (20.6.2013)
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:

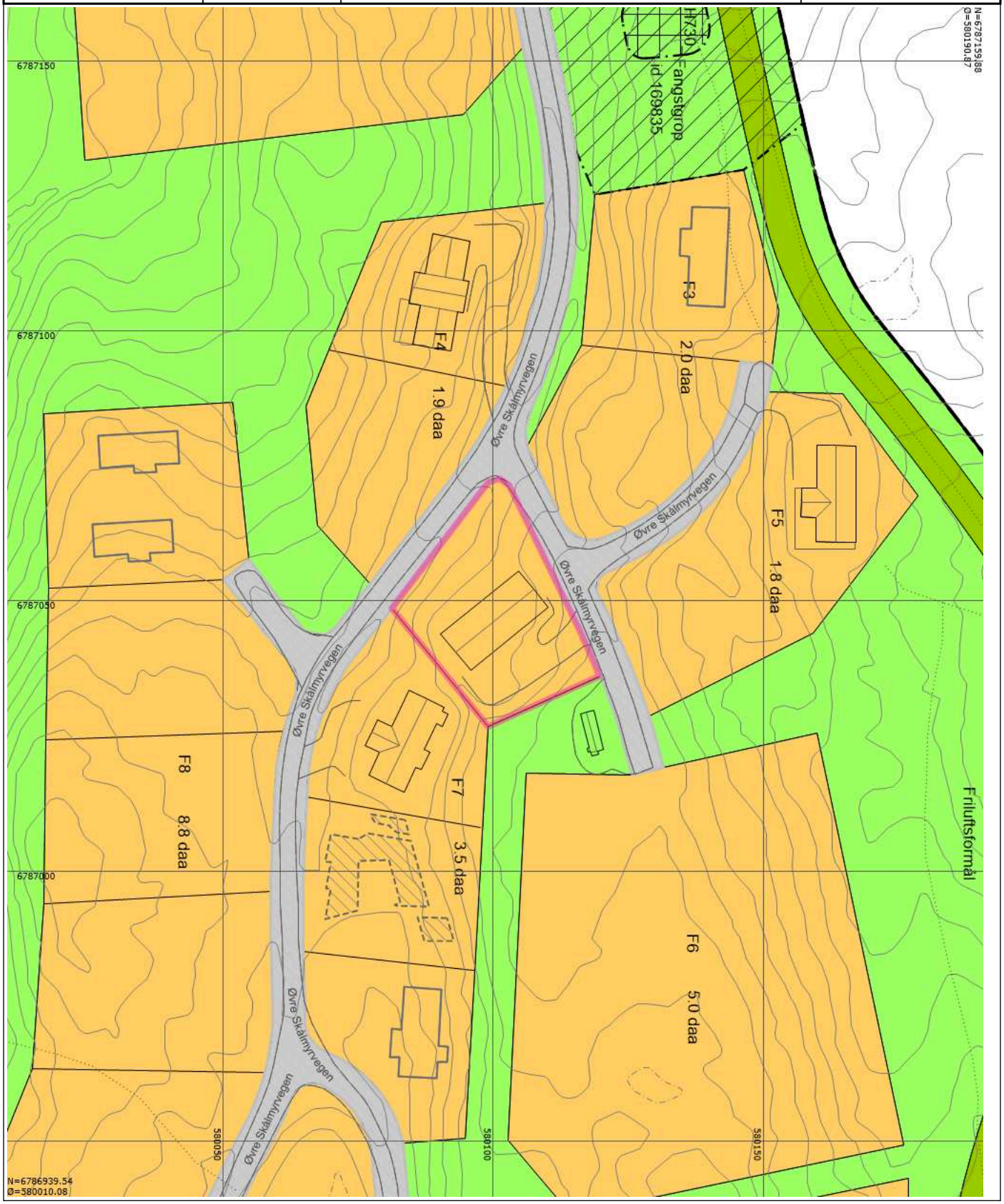
Det tas forbehold om feil og mangler.

Øyer kommune

Reguleringsplan med situasjon (1:10.000)

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Skålmyrvegen 78 2636 ØYER			
Annen info:	Høghaugen Øvre endring			

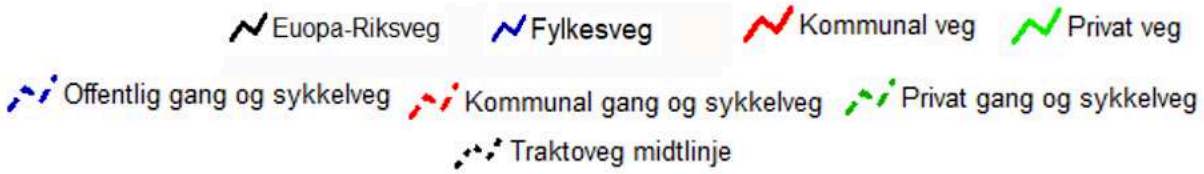
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Sti
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve 3405
- Høydekurve 1m
- Kanal og grøft
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Samferdsel tiltak
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Fritidsbebyggelse
- Skiløypetrasé
- Veg
- Friluftsformål

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 4 Bnr. 130 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: 21.09.2026

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
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 130 Fnr _____ Snr _____

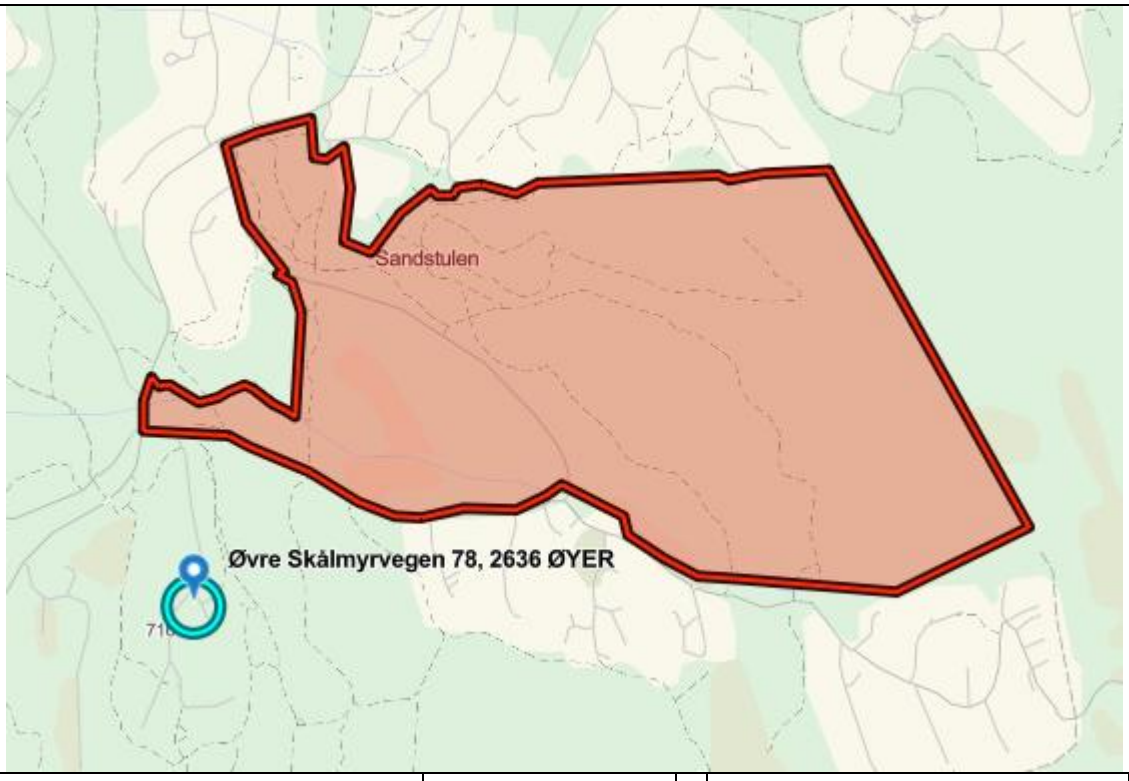
NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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 KDP Øyer Sør.						
Vedlagte er følgende dokumenter:	Bestemmelser		Utsnitt av plan:			
Dokumentene er:	Sendt pr post		Sendt som elektroniske filer			
Områderegulering under arbeid:			**Nei**	**x**	**Ja**	
Planens navn:						
Kommentarer:						
Vedlagte er følgende dokumenter:	Bestemmelser		Utsnitt av plan:			
Dokumentene er:	Sendt pr post		Sendt som elektroniske filer			
Detaljregulering under arbeid:			**Nei**	**x**	**Ja**	
Planens navn:	2026 Slåsæterurda					
Kommentarer: Det ble tidligere i år innsendt et planinitiativ for detaljregulering av Slåsæterurda. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse. Det er ikke varslet oppstart eller sendt planforslag enda. Se bilde nedenfor for omtrentlig planavgrensning.						

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 GIS



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: Andrea Kinn Dato: 21.09.2026

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

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 130	Fnr:	Snr:

Adresse: Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER

Hjemmelshaver:

N

Målestokk: 1 : 1000

Dato: 28.09.2026



Tegnforklaring

Situasjonskartet inneholder ikke opplysninger om offentlige eller private ledninger for vann og avløp. Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 130 Fnr _____ Snr _____

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	**X**	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning				
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det 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 31.12.2029.**			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 21.09.2026

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

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 4 Bnr 130 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 20 172,47	
Antall terminer faktureres gebyrene:		4	
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement:	X	3 205,63	
Vann : Forbruk:	X	1 528,66	Stipulert forbruk a 59m3
Avløp: Abonnement:	X	3 299,94	
Avløp: Forbruk:	X	2 097,24	Stipulert forbruk a 59m3
Tømming av slamavskiller:			
Tømming av tett tank:			
Årsgebyr kontroll/tilsyn anlegg m/utslipp.			
Renovasjon:	X	3 555,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	X	6 022,-	
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: 21.09.2026

RINDALSHYTTER AS
Industrivegen 9
6657 RINDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00284-13	Anette Lien Sponberg	12.01.2023

Ferdigattest - Gbnr 4/130 - høghaugen øvre - fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	4 / 130 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	RINDALSHYTTER AS
Tiltakshaver:	Petter Nøtnes AS

Vedtak

Saken er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement.

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

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

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

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknad om ferdigattest 22.12.2022.
Etterspurt tilleggsinformasjon er mottatt 05.01.2023 og 12.01.2023.
Tillatelse til tiltak er gitt den 25.04.2022.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

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

Med hilsen

Anette Lien Sponberg
Avdelingsingeniør

Marius Lykre
Fagleder Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Petter Nøtnes AS

Øyer kommune
Adresse Tingberg, 2636
Telefon

Utskriftsdato: 21.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3440 **Gårdsnr.:** 4 **Bruksnr.:** 130
Adresse: Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER
Referanse: 1-26-0103

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
Retur: Kongsvegen 325,2636 ØYER

FAKTURA

SPES. IDRETTSFYSIOTERAPEUT PETTER NØTNES AS
POSTBOKS 2624 SOLLI
0203 OSLO

Org.nr.	NO961381185MVA
Kundenummer	110604
Fakturanummer	12624592
Avtalenummer	961574
Ordrenummer	21494716
Fakturadato	26.08.2026
Forfallsdato	20.09.2026
Deres ref.	

Gjelder: Kommunale gebyrer

Eiendom 4/130/0/0, Øvre Skålmyrvegen 78

Beskrivelse	Periode	Grunnlag	Enhet	Sats	Årspris	Terminbeløp	Mva	Sum
Eiendomsskatt fritid	010726-300926	1505700	0/00	4,00	6022,00	1 505,70	0%	1 505,70
Renovasjon fritid kategori II	010726-300926	1	Abn.	2844,00	2844,00	711,00	25%	888,75
Gebyr feiing/tilsyn	010726-300926	1	P.Løp	464,00	464,00	116,00	0%	116,00
Hafjell vann - stipulert forbruk	010726-300926	59	M3	22,53	1329,27	332,32	15%	382,17
Abonnementsgebyr vann Hafjell fritid	010726-300926	1	Abn	2787,50	2787,50	696,88	15%	801,41
Hafjell avløp stipulert forbruk	010726-300926	59	M3	30,91	1823,69	455,92	15%	524,31
Abonnementsgebyr avløp Hafjell fritid	010726-300926	1	Abn	2869,51	2869,51	717,38	15%	824,99

Mva sats	Grunnlag	Mva	Sum
0 %	1 621,70	0,00	1 621,70
15 %	2 202,50	330,38	2 532,88
25 %	711,00	177,75	888,75

Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
20.09.2026	**4 535,20**	**508,13**	**5 043,33**

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
1503 53 94165	5043,33		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

IBAN: NO1015035394165. SWIFT: DNBANOKKXXX
Kundenummer 110604
Fakturanummer 12624592
Fakturadato 26.08.2026
KID 1106042624592500

GIRO

Betalings-frist 20.09.2026

Underskrift ved girering

Betalt av

NØTNES AS
POSTBOKS 2624 SOLLI
0203 OSLO

Betalt til

Øyer Kommune
Kongsvegen 325
2636 ØYER

Belast konto

Kvittering tilbake ☐

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre		Til konto	Blankettnummer
H	1106042624592500	5043	33	< 6 >	1503 53 94165	

Øyer kommune
Adresse Tingberg, 2636
Telefon

Utskriftsdato: 23.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3440 **Gårdsnr.:** 4 **Bruksnr.:** 130
Adresse: Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER
Referanse: 1-26-0103

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Vær vennlig og se i kommentarfeltet eller kontakt leverandøren. Se øverst på siden.

Inkasso/legalpant

Følgende inkassokrav/legalpant foreligger pr.

Type	Grunnlag	Rente/kostnader	Total
Kommunale avgifter			0
Eiendomsskatt			0

Kommentar
Se vedlegg

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 130	**Kommune:**	3440	Øyer
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Skålmyrvegen 78, gatenr 7291 2636 Øyer	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	101 1	Ensby Øyer
Oppdatert:	02.09.2024	**Kirkesogn:**	3070301	Øyer

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.10.2021	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	946,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.10.2021	Avgiver	3440/4/121	-946,2
	Matrikkelført:	19.10.2021	Berørt	3440/4/107	0,0
			Berørt	3440/4/134	0,0
			Mottaker	3440/4/130	946,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Skålmyrvegen 78	Fritidsbolig	109,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	140,0	Rammetillatelse:	25.04.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	109,0	Igangset.till.:	25.04.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel, Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	12.01.2023
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	109,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301053063			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			109,0		109,0		126,0		126,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



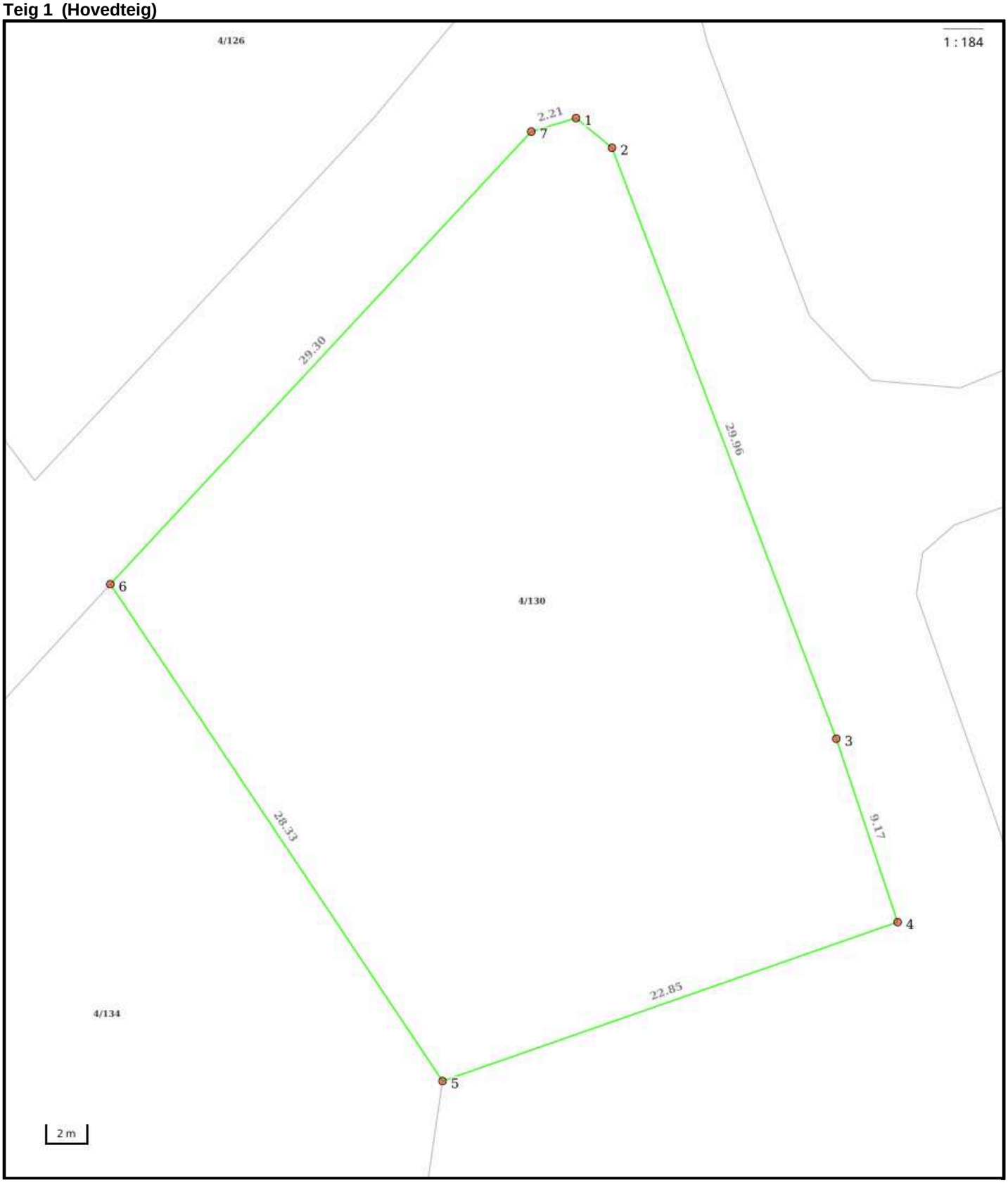
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 946,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 787 072,73	580 101,11	2,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 787 071,48	580 102,94	29,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 787 044,57	580 116,10	9,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 787 036,17	580 119,79	22,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 787 026,69	580 099,00	28,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 787 048,70	580 081,16	29,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 787 071,90	580 099,06	2,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3440-4/130, Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	14.09.2026	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.27 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.81 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4 km
Flomfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	2.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.09.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	1.5 km
Kvikkleire	14.09.2026	Ikke funnet	2.8 km
Skredfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	6.2 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	143.4 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	2.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

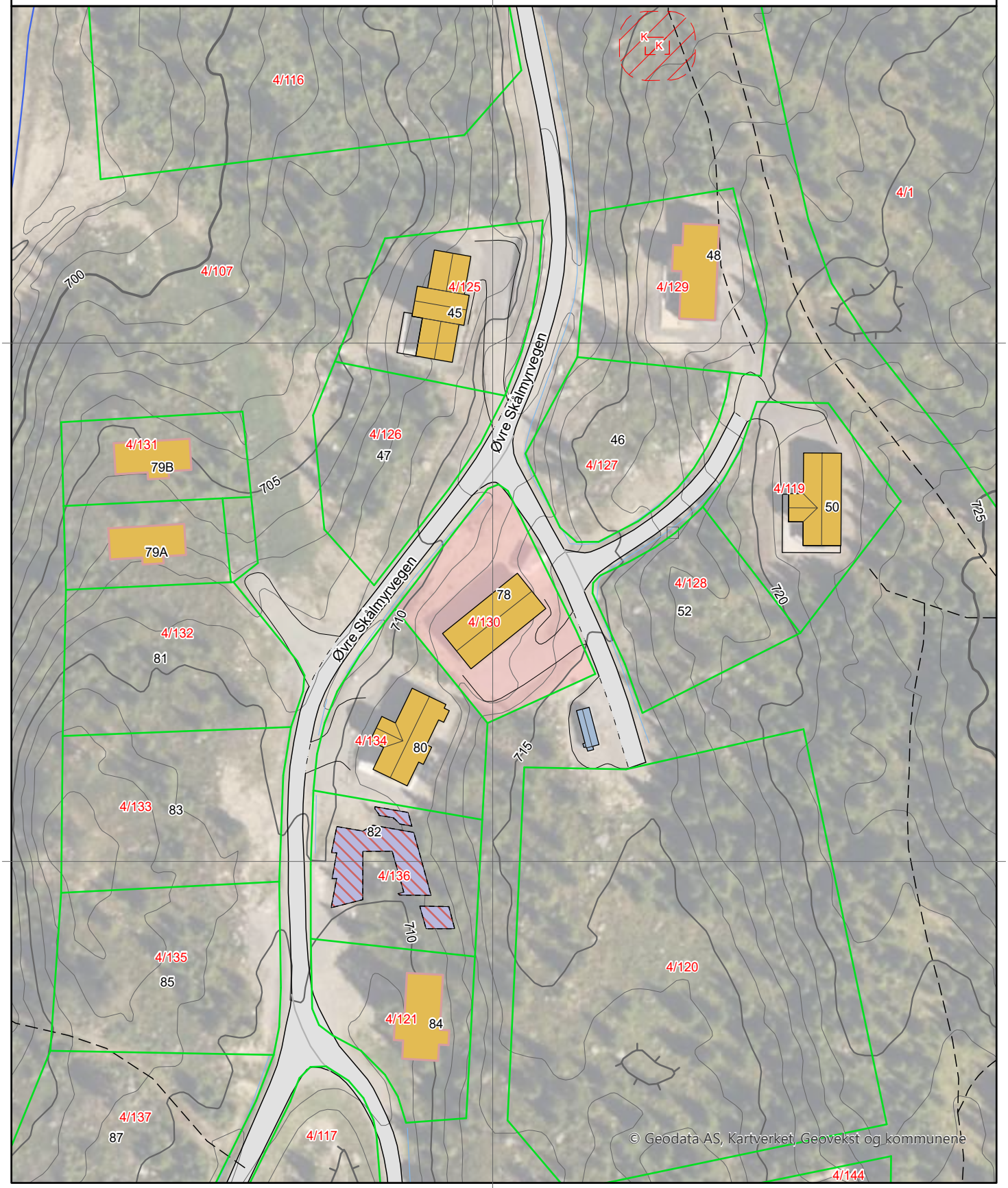
Kommune: 3440 Øyer
Eiendom: 3440/4/130/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

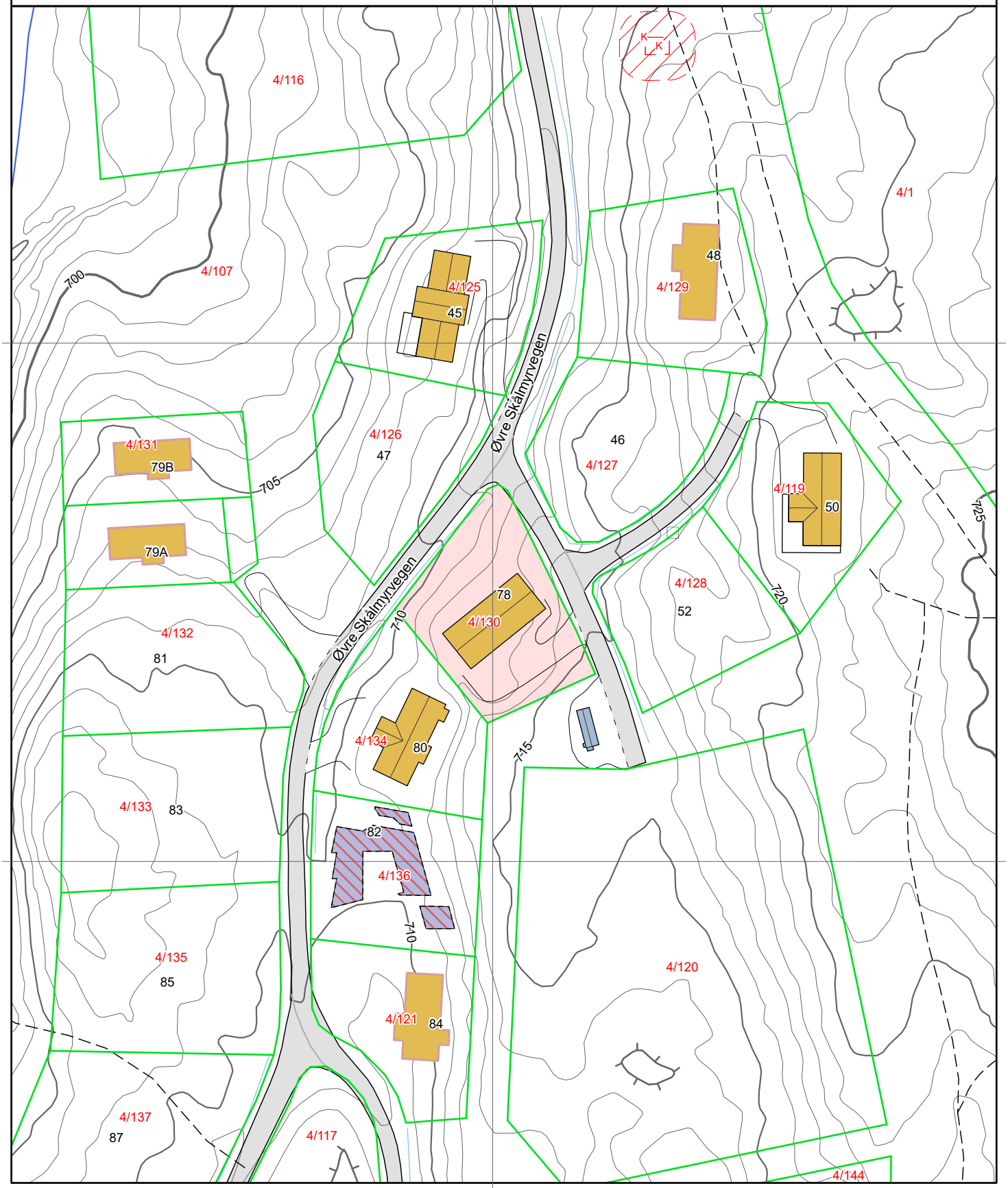
Kommune: 3440 Øyer
Eiendom: 3440/4/130/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



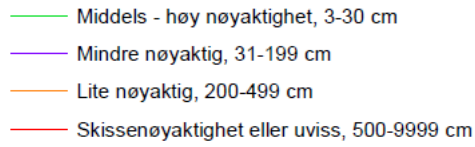
0 25 50 m

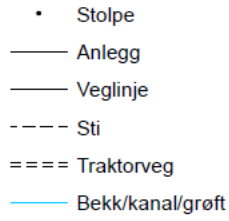
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

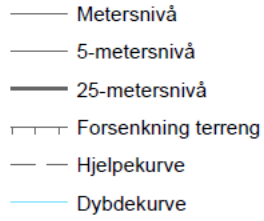


Eiendomsgrenser

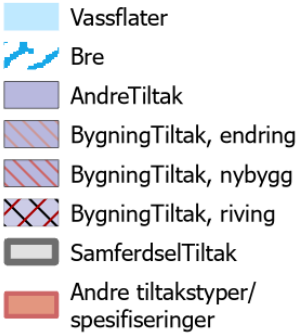




Høydekurver







Tilstandsrapport

TAKSTCON

Fritidsbolig

Øvre Skålmyrvegen 78, 2636 ØYER

ØYER kommune

gnr. 4, bnr. 130

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14333-2556 **Eiendomsverdi ref nr:** GZ1630

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Sindre Illøkken Eriksen

TAKSTCON

Miljøfyrtårn®

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

Takstcon AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS – 929 589 785

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon og tømmer. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med torv. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdører og balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:
Fritidsbolig med internt bruksareal på 106 m² over en etasje med hems.
Terrasseplatting mot sørøst foran inngangspartiet.
Terrasseplatting mot nordvest med adkomst fra stue.

STANDARD:
Fritidsboligen er fra 2023.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringerI hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 946,2 m² som er flat/skrånende. Gruset gårdsplass.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Fliser. Tømmervegger.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

Stålpipe. Peisovn.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører. Skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjnisje. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad/vaskerom: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og stein/kompositttplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Waterguard. Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i: Plast. Kobber/metall.

Innvendige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på 134 liter fra byggeåret er plassert i bad/vaskerom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

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
- Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

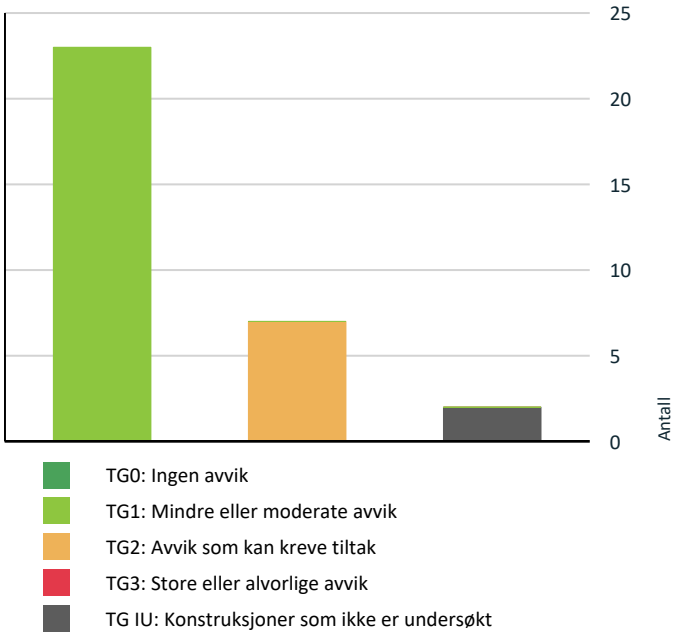
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Terrasseplatting** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

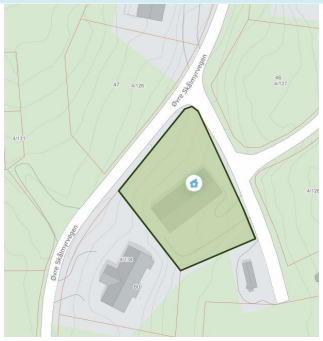
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med torv.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS□krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen med en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Stedvis ungtrær på torvtak.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Stedvis ungtrær på torvtak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra bygningen.

• Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.



Takrenner er bygget inn i konstruksjonene, disse er derfor ikke mulig å inspisere på befaringsdagen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Kompakte konstruksjoner uten inspeksjonsmuligheter. Tilstandsgrad er basert på øvrige observasjoner, skjulte avvik kan forekomme i områder som ikke er inspisert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner og tømmer. Stående utvendig trekledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk med 3-lags isolerglass.
Heve/skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass.

TG 2 Terrasseplatting

Beskrivelse

Terrasseplatting mot sørøst foran inngangspartiet. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasseplatting mot nordvest med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.



Konstruksjoner/overflater er værslitte.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Fliser. Tømmervegger.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

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

TG 1 Etasjeskiller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stålpipe. Peisovn.

⚠ Innvendige trapper

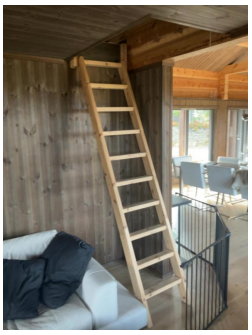
Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

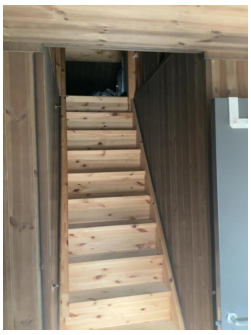
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport



Trapp til hems er bratt og mangler rekkverk.



Trapp til hems er bratt og mangler håndløper på ene siden.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

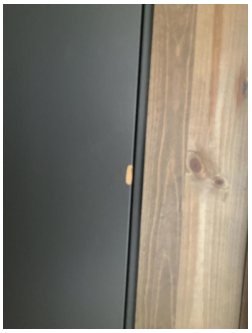
Lette/glatte innerdører. Skyvedør.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

• Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm" og dør går ned i gulvet. Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm, dørblad og gulv- samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.



Skade på en innerdør er registrert.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning: Varme i gulv på badene og i entre.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Tilstandsrapport

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjnisje. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Da det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen ansees dette som dokumentasjon uten ytterligere undersøkelse fra takstmann sin side. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg. Området som er definert som våtsone er 0,5 meter fra håndvask.

Konsekvens/tiltak

• Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) ved håndvask kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg ved servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Tilstandsrapport



Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

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



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Dusjnisje. Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-opplegg ikke registrert vannlekkasje på vannrør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panel i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold

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



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Dusjvegger. Vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-opplegg ikke registrert vannlekkasje på vannrør.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og stein/kompositttplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Waterguard.

Tilstandsrapport

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.



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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Plast. Kobber/metall.

Innvendig hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 134 liter fra byggeåret er plassert i bad/vaskerom.

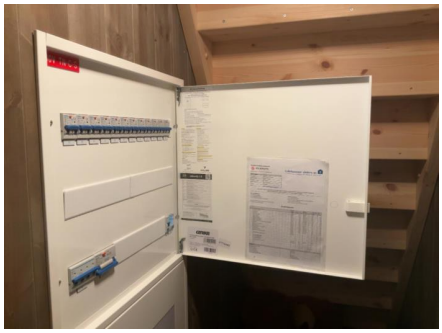
⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod under trapp.



El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i bod under trapp.



Samsvarserklæring er ikke fremvist til meg. Utfra informasjon som henger i sikringsskapet så skal dette ligge i Boligmappa.no

• Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet). For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Min inspeksjon og vurdering er utført 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 risiko

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

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

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

Tilstandsrapport

• Manglende røykvarsler og/eller brannslukningsutstyr medfører betydelig redusert brannsikkerhet. Uten tidlig varsling øker risikoen for at en brann utvikler seg før beboere oppdager den, noe som reduserer tilgjengelig rømningstid og øker faren for alvorlig personskade. Fravær av slokkeutstyr gjør det vanskelig å begrense en brann i startfasen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensrør. Takvann ført ut på terreng.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• • Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

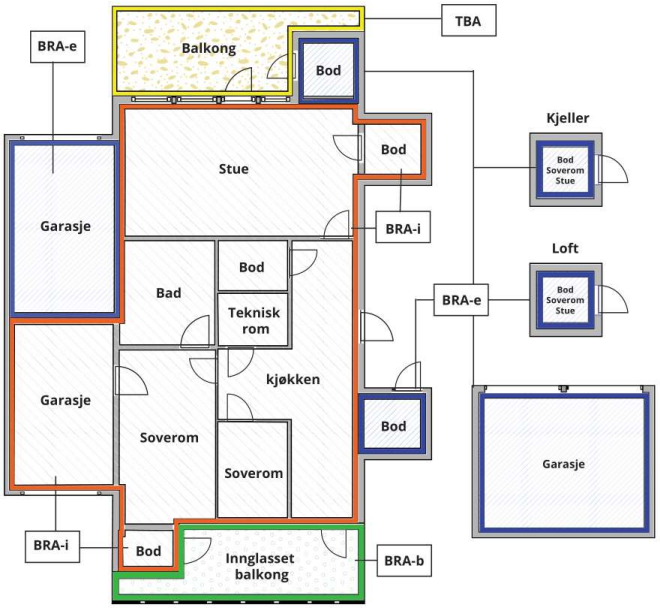
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems						50	50
1. etasje	106	3		109	17		109
SUM	**106**	**3**			**17**	**50**	**159**
SUM BRA	**109**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems	Hems, hems, hems		
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, stue, utvendig bod		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde hems: Varierende, men målt 148 cm oppunder takås og skråhimling.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 226-393 cm. Stedvis skråhimlimg.

Hems er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
Terrasseplatting mot sørøst foran inngangspartiet.
Terrasseplatting mot nordvest med adkomst fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: • Takstmannens sin kontroll omfatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygningen er ny fra 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	4	130		0	946.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Skålmyrvegen 78

Hjemmelshaver

Spes. Idrettsfysioterapeut Petter Nøtnes AS

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan:
Kommunedelplan Øyer sør.
LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse - Nåværende.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.10.2026	Rekvirentens egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	23.09.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.01.2023		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent var ikke tilstede på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	18.10.2021		Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

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

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

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

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

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at rekvirent ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg var alene på befaringen. Det betyr at informasjon som kunne vært fortalt om og vist kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

Nabolagsprofil

Øvre Skålmyrvegen 78

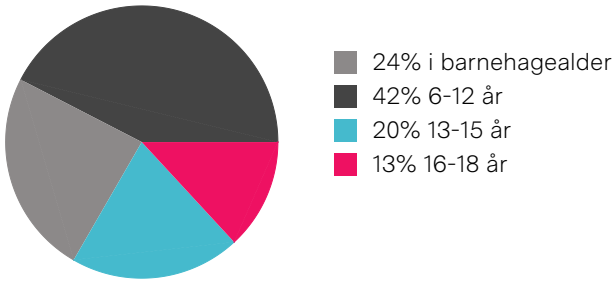
Offentlig transport

Bjørge Linje 540	4 min 4.8 km
Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	16 min 12.4 km

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 274 elever, 15 klasser	10 min 8.6 km
Øyer ungdomsskole (8-10 kl.) 160 elever, 13 klasser	9 min 8.6 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	20 min 17.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lille... 201 elever, 7 klasser	24 min 19.4 km

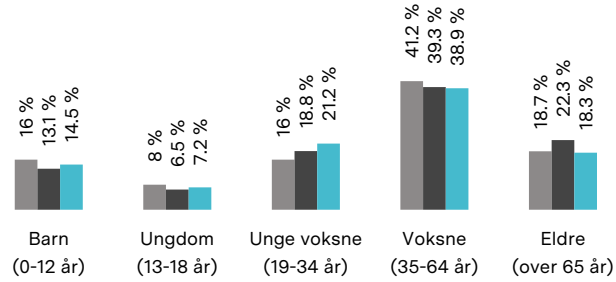
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ensby	189	97
Kommune: Øyer	5 082	2 430
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Granrudmoen barnehage (1-5 år) 29 barn	10 min 8.3 km
Hågåsletta barnehage (0-5 år) 53 barn	10 min 9.9 km
Vidarheim barnehage (1-5 år) 94 barn	13 min 12.5 km

Dagligvare

Joker Gaia Søndagsåpent	5 min 3.7 km
Spar Øyer Søndagsåpent	9 min 8.4 km

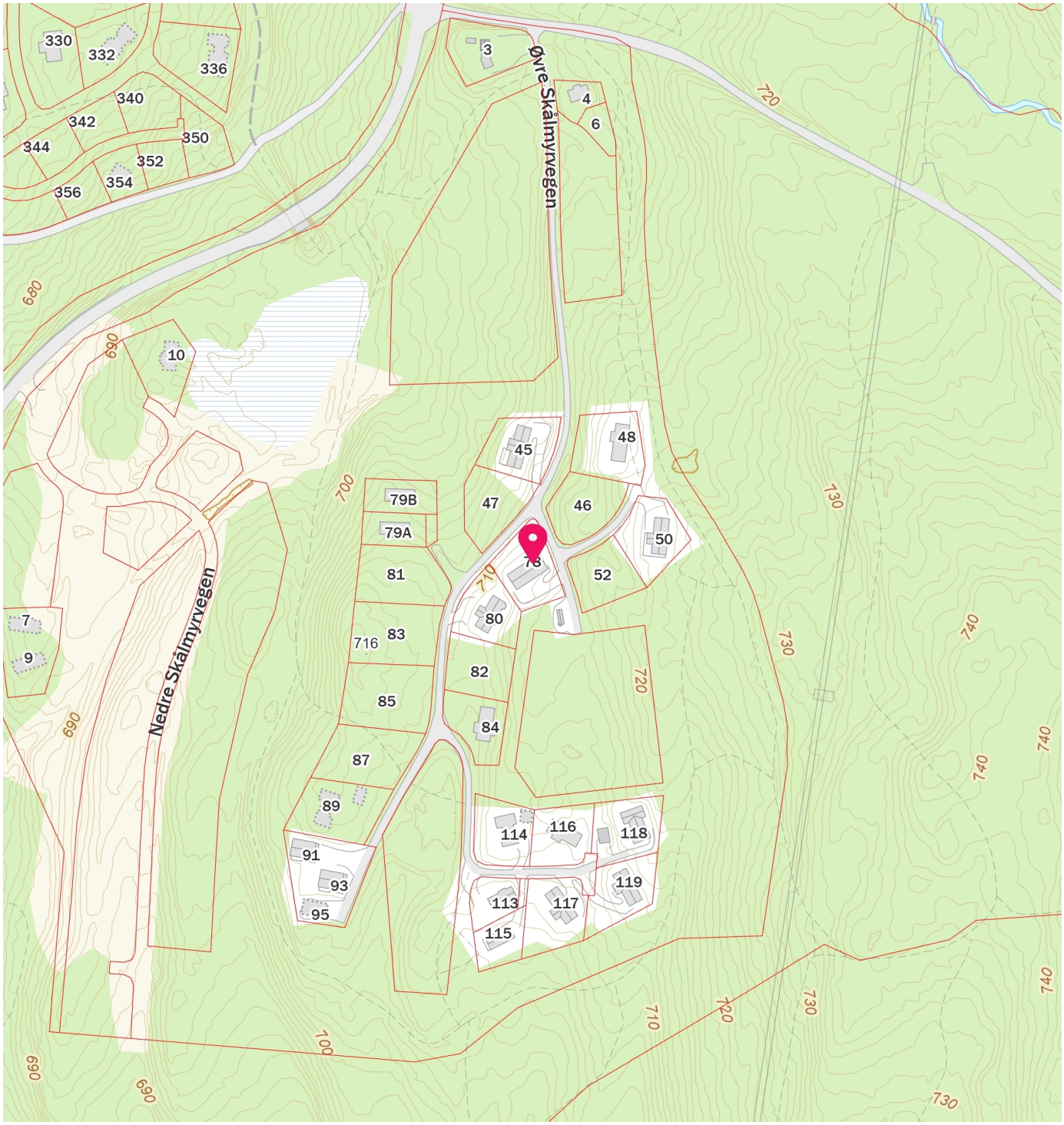
Sport

Øyer idrettspark Ballspill, fotball	9 min 8.1 km
Flerbruksanlegg aktivitetsflate Ballspill	9 min 8.1 km
GO Trening Øyer	10 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	19 min

FINN

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





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