



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

MIDTÅSVEGEN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysninger fra Øyer Kommune

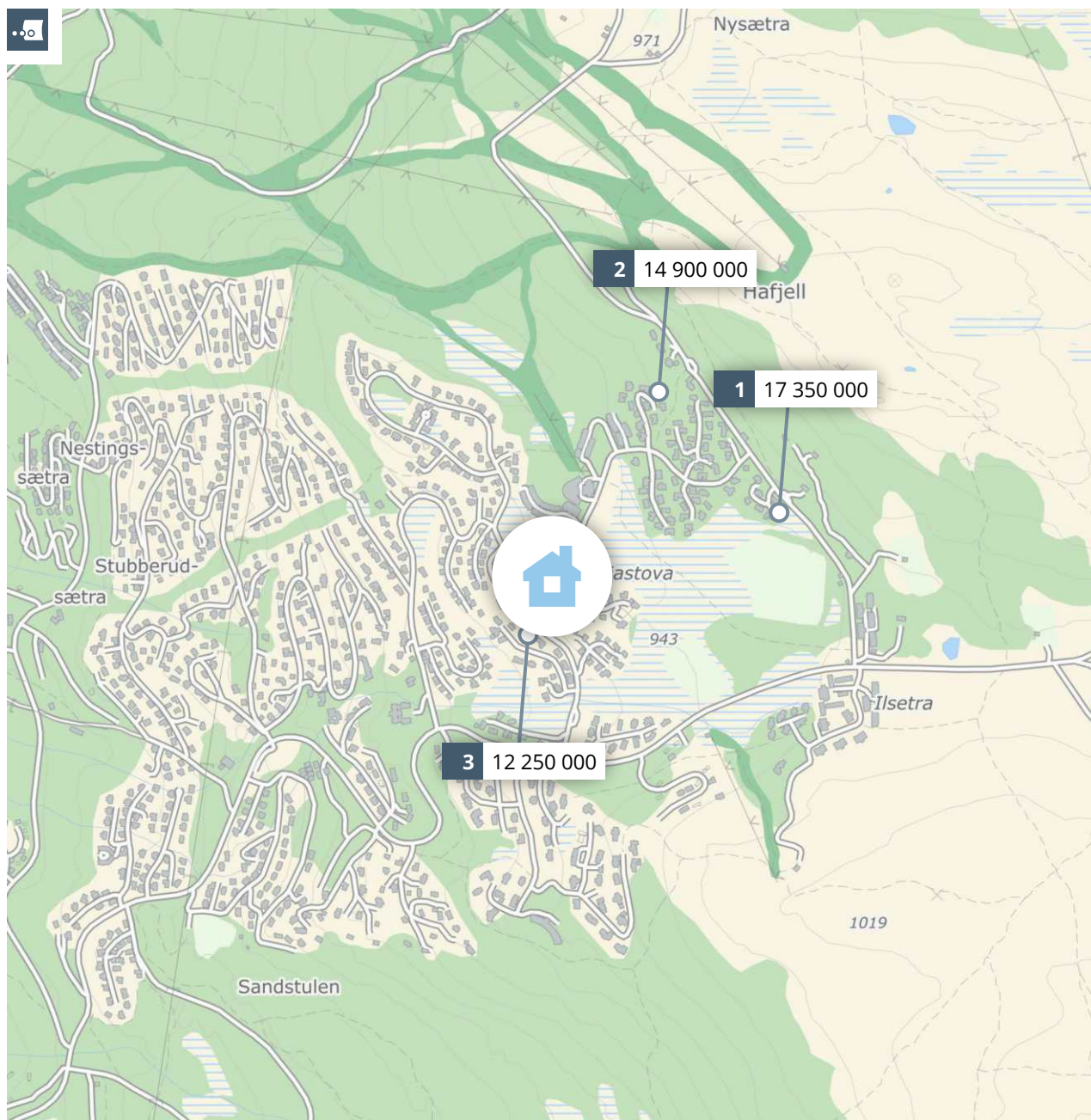
Opplysninger fra Hafjelltoppen Velforening

Kopi av tinglyste dokumenter

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglerns verddivurdering **MIDTÅSVEGEN 25**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 07.07.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Midtåsvegen 25, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 155 BNR 91 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER
GRUNNKRETS PELLESTOVA

Verdivurdert til

14 900 000

-	14 900 000	86 628
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	172 m²	35 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nysætervegen 52 171 m² 2001 1 340 m² 4 sov	19.03.2024	18 900 000	17 350 000	0	17 350 000	101 462
2 Lunnstadmyrvegen 394 131 m² 1993 1 455 m² 5 sov	09.02.2026	15 900 000	14 900 000	0	14 900 000	113 740
3 Lunnstadmyrvegen 48 130 m² 1993 2 284 m² 4 sov	07.02.2023	14 700 000	12 250 000	0	12 250 000	94 231

Hafjelltoppen. Svært velholdt og koselig hytteeiendom med garasje! Hytta er innholdsrik med 5 soverom, 2 bad, badstue, 2 stuer og kjøkken. I tillegg er det en bred og romslig garasje. Hytta er oppført i svært kraftig laftet tømmer som gir et solid inntrykk. Det er nyere skifertak på både hytta og garasjen.

Det er gangavstand til Gaiastova samtidig som den er skjermet fra veien. Tomten er på ca 2 mål noe som er sjeldent i området! Det er enkel ski inn/ut med langrennsporet rett i nærheten.

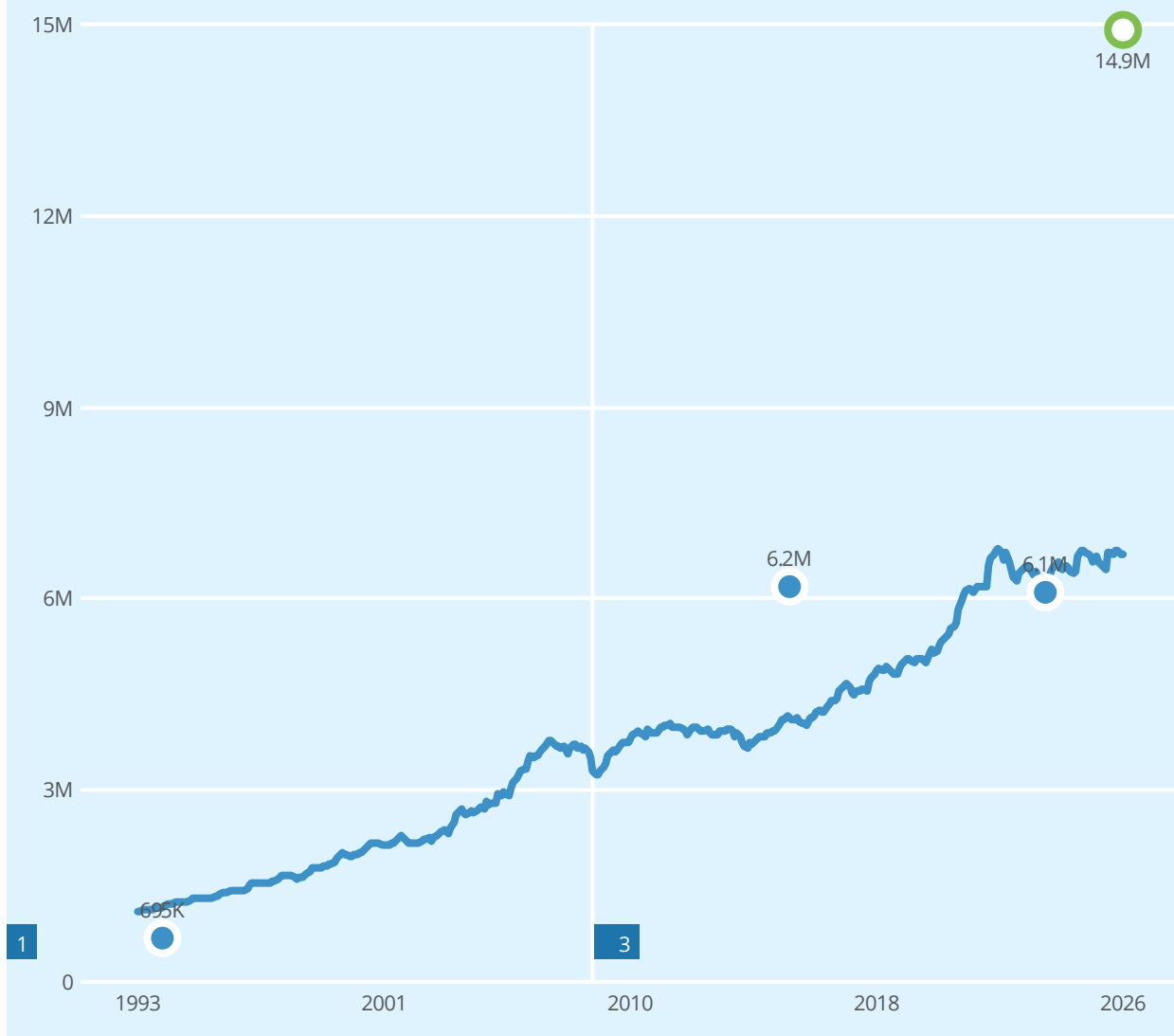
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
14.12.2023		14.12.2023	-	6 100 000	-	6 100 000	4
18.05.2015		18.05.2015	-	6 200 000	-	6 200 000	
27.05.1994		27.05.1994	-	695 000	-	695 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.



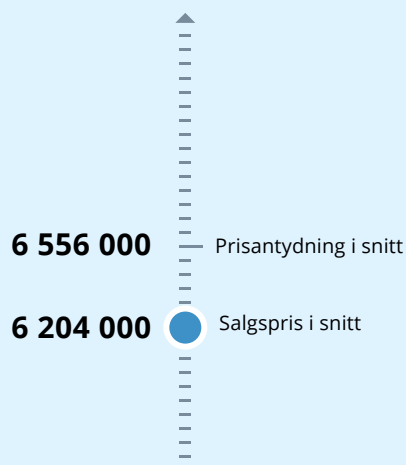
Fritidsboliger til salgs i PELLESTOVA grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

86
dager

Fritidsboliger solgt i PELLESTOVA grunnkrets siste 9 mnd



Solgt i snitt i løpet av

202
dager

for 4.9% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Midtåsvegen 25 , 2636 ØYER
 ØYER kommune
 gnr. 155, bnr. 91

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 22339-1299

Referansenummer: NH1831

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Carl Magnus Håvemoen

Vår ref: Carl Magnus
Håvemoen



 **LILLEHAMMER
TAKST**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Fin fritidsbolig på ett plan fra 1993. Boligen fikk nytt tilbygg og garasje i 2008.

Boligen er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten.

Boligen har fått flere TG2 og det ble funnet ett avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.

Original badet fra 1993 har fått TG3 grunnet mangler og avvik på membran/tettesjikt.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein.

Beslag, renner og nedløp i kobber.

Veggene på hovedbygningen er av laftet tømmer (1993). Tilbygg (2008) og utvendig bod (1993) har bindingsverkskonstruksjon.

Fasade/kledning har synlig tømmer og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige åser.

Bygningen har for det meste hengslede vinduer fra 1993 med 2-lags glass, samt enkelte malte trevinduer med 3-lags glass (2-lags glass pluss ytterglass fra 2008).

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1993 og malt balkongdør i tre fra 2008.

Boligen har takoverbygget tram og stor støpt uteplass med skiferflis ved inngangsparti, samt en stor terrasseplating på østsiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og nyere laminat i entre/gang (2025).

Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i den originale delen av boligen og støpt plate i tilbygg.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i den originale delen av boligen. Det er luke i gulv på hovedsoverom.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og en skyvedør fra de forskjellige byggeår (1993/2008).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra byggeår og er 33 år gammelt.

Veggene har panel på vegger og panel i himling.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad (tilbygg)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Våtrommet har synlig membran (belegg og baderomsplater).

Overflater, detaljer og utsatte områder er kontrollert visuelt og med fuktindikator i henhold til NS 3600:2018, uten indikasjon på fuktproblematikk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har original innredning fra 1993 med profilerte fronter.

Benkeplaten er av corian (kompositt). Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med vinylbelegg på gulv og panel på himling og tak.

Det er plassbygde benker og badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er skjult elektrisk anlegg i tilbygg og åpent elektrisk anlegg i original delen. Det er to sikringsskap med automatsikringer, ett i tilbygg og ett i hoveddelen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Løsmasser i området av morenemasser og torv/myr ved garasjen, i henhold til NGU.

Dreneringen er fra 1993 og 2008 rundt tilbygg.

Bygningen har betonggrunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er foreligger ferdigattest datert, 21.05.2001.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 26.08.2013.

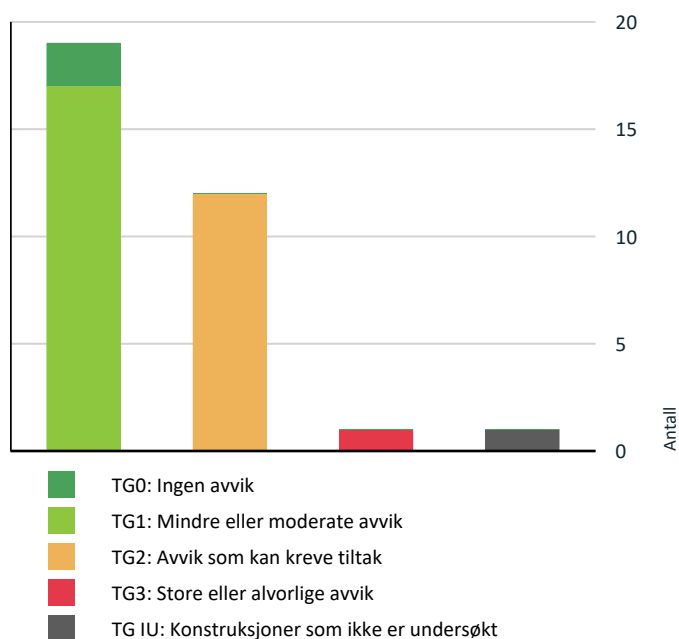
Garasje

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

Det er foreligger ferdigattest datert, 26.08.2013.

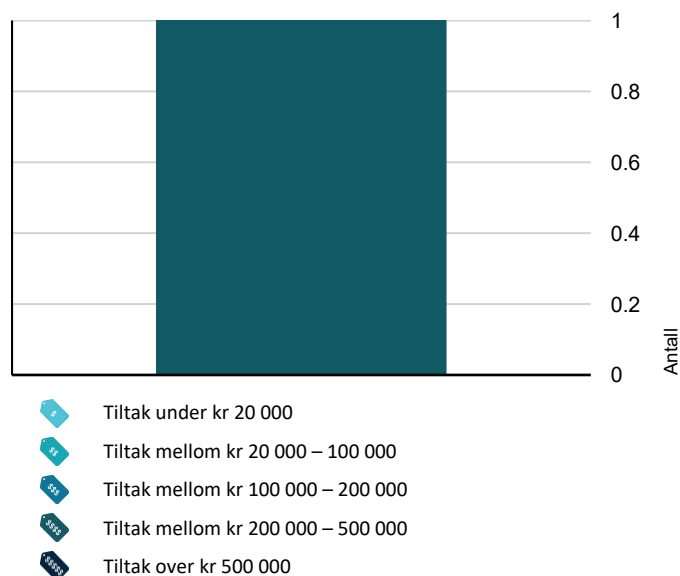
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1993. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v. er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmål. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (tilbygg) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - tilbygg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (tilbygg) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad (tilbygg) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt laminatgulv i entre/gang (egeninnsats).
2024	Modernisering	Installert nye panelovner med appstyring (Minel Elektrikern as)
2008	Tilbygg	Tilbygg mot vest (Passbygg as, Ramsøy, Østbye og Slettmoen og Nordplan as Vågå).

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikttet fra takfot i stige, da det ikke var montert takstige ved befaring.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i kobber.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene på hovedbygningen er av laftet tømmer (1993). Tilbygg (2008) og utvendig bod (1993) har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har synlig tømmer og stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlige åser.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har for det meste hengslede vinduer fra 1993 med 2-lags glass, samt enkelte malte trevinduer med 3-lags glass (2- lags glass pluss ytterglass fra 2008).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er ukjent tettelsesløsning over vinduer utvendig, det er kun synlig omramming inntil yttervegg uten blekk.
- Det er observert fuktskjolder på karm på enkelte vinduer, spesielt i stue.

Årsaken til kondens på vinder er varm fuktig luft som kondenserer på den kaldere glassoverflaten.
Det kan også forekomme kondens hvis man bruker innvendig solskjerming, slik at det blir dårlig ventilering mot vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er viktig at det innvendige vinduet tetter godt slik at det ikke trenger varm og fuktig luft ut i mellomrommet, samtidig som ytterglasset har god ventilering med tanke på dugg og kondens. Ingen skader funnet på vinduer, men det anbefales å følge med på kondens i bunn av vinduskarmer og justere varmen/ ventileringen av boligen.
- Det anbefales nærmere undersøkelser av valgt løsning over vinduer.
- Eventuelle utettheter over vindu vil kunne føre til at vann trenger inn over vinduer som kan føre til skjult vann/fuktskade på vindu/konstruksjon.



Fuktskjolder i vinduskarm.



Ukjent løsning for tetting over vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 1993 og malt balkongdør i tre fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er observert at det er utettheter mellom dørblad og karm på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Døren bør justeres for å hindre uønskede lekkasjer av varmluft og kald trekk.

Tilstandsrapport



Glippe mellom dørblad og karm på ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har takoverbygget tram og stor støpt uteplass med skiferflis ved inngangsparti, samt en stor terrasseplating på østsiden.



Uteplass ved inngangsparti.



Uteplass mot øst.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og nyere laminat i entre/gang (2025). Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.
NB: Det er ikke funnet avvik utover normal brukslitasje.



Overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i den originale delen av boligen og støpt plate i tilbygg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom mot sør/vest (svank ved dør).

-Det er målt høydeforskjell på 20 mm gjennom rommet soverom mot sør/øst.

-Det er målt høydeforskjell på 18 mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom mot sør/øst (svank ved dør).

-Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue (gulvet hever seg litt mot tilbygg)

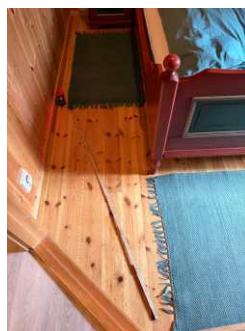
Konsekvens/tiltak

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

-Konsekvens av avviket kan være at mindre skjevheter kjennes ved gange, ellers svært begrenset konsekvens.



Målt avvik på soverom mot sør/vest.



Målt avvik på soverom sør/øst.



Målt avvik på stue.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.



Ildsted.

TG 2 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i den originale delen av boligen. Det er luke i gulv på hovedsoverom. Det er observert godt med ventiler i ringmur, samt at det er lagt plast på bakken i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er avvik:

- Det er luke til krypkjeller på hovedsoverom. Det er veldig lav høyde i krypkjeller, samt avløpsrør som krysser åpningen og det var ikke mulig for takstmann å komme seg ned i krypkjeller. Krypkjeller er kun observert fra luke med lommelykt.
- Det er observert en løs stubbloftsplate som har delvis falt ned ved siden av luken.

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

- En utett vindspærre under bjelkelag (typisk mot kryperom eller friluft) fører primært til redusert isolasjonseffekt og kaldt gulv på grunn av trekk. Langsiktige konsekvenser inkluderer fuktoppbygging i isolasjonen, noe som øker risikoen for muggsopp, råte i bjelkelaget og betydelig varmetap.



Krypkjeller.



Løs stubbloftsplate.



Krypkjeller.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og en skyvedør fra de forskjellige byggeår (1993/2008).

Utvendig bod.

Beskrivelse

Boligen har en utvendig bod bygget inntil boligen. Boden har furugulv og panel på vegger og himling. Rommet er i bruk som vedlager og bod.

NB: Det er registrert noe høyere slitasje på dette rommet i forhold til innvendig.

Tilstandsrapport



Utvendig bod.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra byggeår og er 33 år gammelt.

Veggene har panel på vegger og panel i himling.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Et bad fra 1993 har passert forventet levetid på 20–30 år, noe som betyr høy risiko for skjulte fuktskader, utslitt membran og begrenset fall til sluk. På 90-tallet var tettesjiktet ofte utilstrekkelig.

-Det er kun panel på vegger i våtsoner på rommet (manglende membran/tettesjikt i våtsoner =TG3).

-Det er funnet rift og små hull i vinylbelegg i dusjsonen (utettheter i tettesjikt =TG3).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat er satt for renovering av rommet i henhold til dagens krav. Endelig kostnad vil være avhengig av flere faktorer som blant annet materialvalg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Originalt bad fra 1993.



Kun panel i våtsoner.



Sluk.



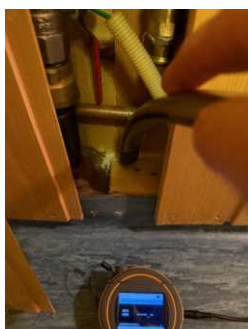
Sprekk i vinylbelegg.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i luke ved hovedstoppekran. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested. Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg på bad.

1. ETASJE > BAD (TILBYGG)

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Bad tilbygg.

1. ETASJE > BAD (TILBYGG)

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

-Det er vindu og dør i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på vannsprut på vindu og dør som er av treverk, konsekvens er fuktskader.
Fastmonterte dusjvegger skjærer vindu for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.



Vindu i våtsonen til dusj.

1. ETASJE > BAD (TILBYGG)

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8m ut fra sluket (TEK 97). Det er målt under kravet til fall rundt sluk, det er målt 1/100 fall på det slakeste (mot badstudør).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Målt fall ut fra sluk.

1. ETASJE > BAD (TILBYGG)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk.

1. ETASJE > BAD (TILBYGG)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD (TILBYGG)

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD (TILBYGG)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har synlig membran (belegg og baderomsplater). Overflater, detaljer og utsatte områder er kontrollert visuelt og med fuktindikator i henhold til NS 3600:2018, uten indikasjon på fuktproblematikk.

Tilstandsrapport



Fuktsøk i dusjonen.



Fuktsøk i dusjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har original innredning fra 1993 med profilerte fronter. Benkeplaten er av corian (kompositt). Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

Lekkasjesikring og komfyrvakt anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.



Kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

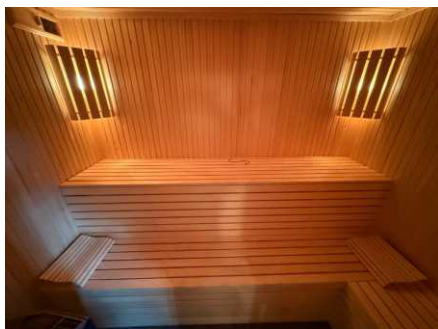
1. ETASJE > BADSTUE (TILBYGG)

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med vinylbelegg på gulv og panel på himling og tak.
Det er plassbygde benker og badstuovn.

Tilstandsrapport



Badstu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

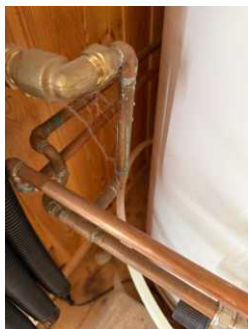
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

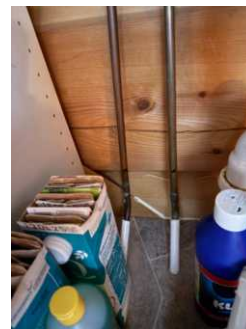
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Konsekvens av eldre vannrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Eldre vannrør av kobber.



Eldre vannrør av kobber.

Vannledninger - tilbygg

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), samlestokk befinner seg under badstubenk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

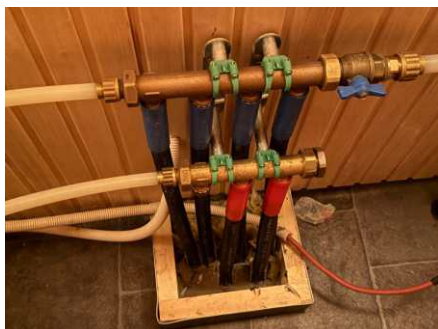
-Samlestokk befinner seg på rom uten sluk (badstu) og eventuell lekkasjevann vil bli ledet tilbake hit uten mulighet for å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

-Konsekvens er at eventuell vannlekkasje oppdages sent/ skader tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Rørstamme til rør i rør på badstu.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 (gjelder avløp fra originale delen av boligen fra 1993).

-Det er ikke observert lufting av avløpsanlegget til friluft, kun durgoventil i hoveddel og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Andre tiltak:

-Det bør utføres nærmere undersøkelser av VVS fagmann om lufting av avløpsanlegget er tilfredsstillende.

En durgoventil (avløftingsventil/vakuumentil) er ikke i seg selv en dårlig løsning for avløp, men den er en mekanisk del som kan svikte og kan kreve vedlikehold. Hvis ventilen går i stykker, kan den forårsake luktproblemer fra kloakken ved å forstyrre vannlåsene med undertrykk som kan tømme vannlåsene.

-Konsekvens av eldre avløpsrør kan være plutselige rørbrudd/ vannlekkasjer.



Durgoventil i tilbygg.



Durgoventil i originaldelen fra 1993.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har to varmtvannstanker er på ca. 200 liter

Den ene er fra 1993 og er plassert i utvendig bod og den andre er plassert liggende under badstuben i tilbygg fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Varmtvannstank på badstu mangler tilfredsstillende avrenning (rom uten sluk).

-Varmtvannstank fra 1993 i bod er 33 år gammel (over 20 år) og er koblet med stikk, dagens krav krever fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

-Konsekvens av gammel varmtvannstank er service/utskiftning.

-Konsekvens av varmtvannstank plassert på rom uten sluk er vannlekkasje som ikke oppdages/ oppdages sent.

-Varmtvannsbereider er koblet med vanlig stikk som er utsatt for varmgang/brann.



Bereider fra 1993 plassert i bod.



Tilkobling bereider (bod).



Varmtvannstank på badstu fra 2008.

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

Det er skjult elektrisk anlegg i tilbygg og åpent elektrisk anlegg i original delen. Det er to sikringsskap med automatsikringer, ett i tilbygg og ett i hoveddelen.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993 Det er originalt åpent elektrisk anlegg i hoveddelen fra 1993 og skjult elektrisk anlegg i tilbygg fra 2008.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dokumentasjon i ligger i sikringsskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner, spørsmål til eier og dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Sikringsskap 1.



Sikringsskap 2.



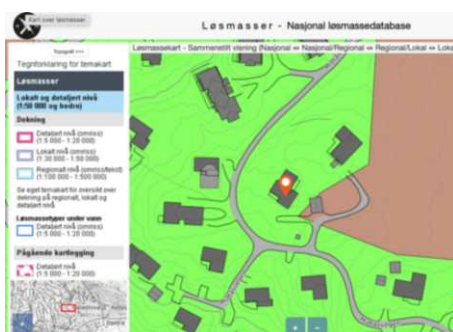
Dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Løsmasser i området av morenemasser og torv/myr ved garasjen, i henhold til NGU.



Løsmassekart. ngu.no

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1993 og 2008 rundt tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 (gjelder rundt originaldelen av boligen).

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Eldre drenering/fuktsikring mister over tid noe av sin funksjon som kan føre til en større fuktpåkjenning for kryprom under boligen, noe som over tid kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

-Levetid | PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom rør skulle svikte, kan dette medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting, samt risiko for vannskader og driftsavbrudd.



Hovedstoppekran i vegg på bad fra 1993.

Oljetank

Beskrivelse

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

-Eiendommen ligger et område med moderat til lav aktsomhet for radon.

-Eiendommen har en bekk igjennom eiendommen.

Konsekvens/tiltak

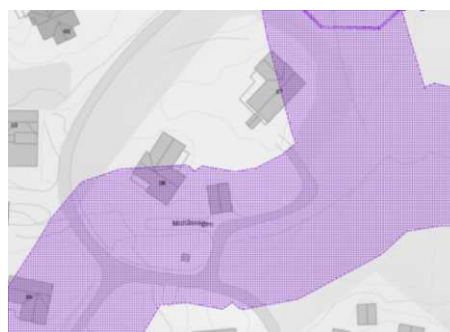
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.

-Det bør gjøres nærmere undersøkelser med tanke på flomsikring/analyser utført i området for å kunne vurdere eventuelle nødvendige tiltak for sikring.



Aktsomhetskart for radon (ngu.no).



Aktsomhetskart fra NVE.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Informasjon fra eier. Ferdigattest, datert 26.08.2013.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjebygg fra 2008.

Bygget har ringmur av betong og støpt betongplate.

Veggene er bygget av reisverk kledd med vindsperre og har stående og liggende utvendig kledning.

Garasjen er ikke kledd innvendig.

Takkonstruksjonen er av W-takstoler kledd med rupanel og er tekket med papp og skifer.

Bygget har elektrisk leddport i front og inngangsdør på siden, samt tre malte vinduer.

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet og er ikke vurdert/tilstandsvurdert.

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

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

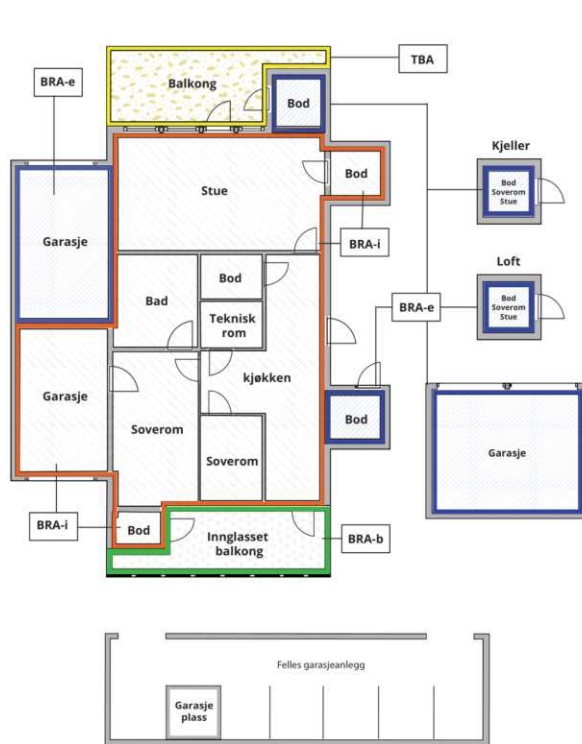
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	120	10		130	41
SUM	120	10			41
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, tv-stue (tilbygg), bad (tilbygg), badstue (tilbygg), soverom 4 (tilbygg), soverom 5 (tilbygg)	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-E er utvendig bod.
TBA er alle terrasser/uteplasser totalt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foreligger ferdigattest datert, 21.05.2001.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 26.08.2013.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foreligger ferdigattest datert, 26.08.2013.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Asbjørn Overn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	155	91		0	1906.7 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Midtåsvegen 25							
Hjemmelshaver							
Overn Asbjørn							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta har beliggenhet på Hafjelltoppen med kort gangavstand til Gaiastova. Området er et flott utgangspunkt for turopplevelser hele året - enten det er til fots, på ski, i alpinanlegget eller på sykkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tekst fra kommen:

Ved eierskifte må gammel og ny eieravregne 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.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Boligen har gruslagt innkjøring, opparbeidet hage med gress i front av boligen og ellers naturlig tomt rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1240967			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.05.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.05.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	31.05.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	31.05.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. ringing).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

• 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NH1831>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260136
Adresse	Midtåsvegen 25		
Postnr.	2636	Sted	ØYER
Selgers navn	Asbjørn Overn		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Varig Hadeland Forsikring - Frende Forsikring

Polise/avtalenr.:

1240967

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Siden 1993

Når kjøpte du eiendommen?

Kjøpt i 1993 - solgt i 2025 - kjøpt tilbake i 2023

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

- | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja, kun av faglært | ☐ | Ja, både av faglært og ufaglært | ☐ | Ja, kun av ufaglært |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|

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

- | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja, kun av faglært | ☐ | Ja, både av faglært og ufaglært | ☐ | Ja, kun av ufaglært |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|

Vann/Avløp/Rør

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

- | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|

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

- | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|

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

- | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja, kun av faglært | ☐ | Ja, både av faglært og ufaglært | ☐ | Ja, kun av ufaglært |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|

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

- | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|

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

- | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|

Yttertak

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

- | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|

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

- | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja, kun av faglært | ☐ | Ja, både av faglært og ufaglært | ☐ | Ja, kun av ufaglært |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|

Piper og ildsteder

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

- | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- | | | | |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|
| ☒ | Nei | ☐ | Ja |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|----|

Initialer selger:

A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble i 2024 montert nye elektriske panelovner type Nobø som blir styrt av en app.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det kommer fram av vedlagte faktura hva som ble gjort.

Initialer selger:
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Initialer selger:
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

11.05.2026

Signert av

Asbjørn Overn



Adresse

Midtåsvegen 25, 2636 ØYER

Dato for energimerking

03.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306505

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

15474904

Gårdsnummer

155

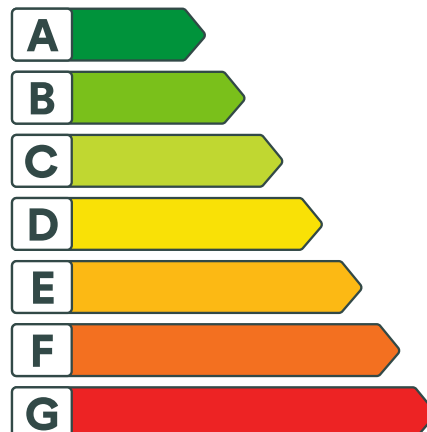
Bruksnummer

91

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1993

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

233,85 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

286,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

37 247 kWh



Midtåsvegen 25, 2636 ØYER



Detaljering

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



Midtåsvegen 25, 2636 ØYER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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. Monter 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Reguleringsbestemmelse for Hafjelltoppen hyttegrennd

Reguleringsbestemmelser sist revidert: 16.5.2014
Tilhørende plankart er sist revidert: 3.3.2014
Godkjent av kommunestyret: 27.3.2014, DS-vedtak 258/14, 16.5.2014

Innledning

Avgrensning av planområdet er vist på plankart med reguleringsgrense.

Innenfor området er arealet regulert til:

Bebyggelse og anlegg:

- Fritidsbebyggelse – H
- Hotell med tilhørende anlegg – T
- Skianlegg – AL
- Skiløype – LL
- Vann og avløpsanlegg - KA
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg - V
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering – P/FP
- Energinett/trafo

Grøntstruktur

- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift:

- Landbruksformål – L
- Landbruk/skiløype

Felles bestemmelser:

- 2.1 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 og parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

3. Byggeområde

- 3.1 I byggeområdene H skal det oppføres fritidsbebyggelse, heretter kalt hytter.
- 3.2 I byggeområdene T1 kan det oppføres servicesenter/næringsbygg hotell/leiligheter.



- 3.3 I byggeområde T2, T3 og T4 kan det oppføres appartementsleiligheter for kommersiell bruk.
- 3.4 Byggemelding skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomstveg, ny og evt. eksisterende bebyggelse, parkering (på hyttetomter parkering for minst 2 biler), høyere vegetasjon og avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggemeldingen skal også vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep / byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer) samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon. Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig, bl.a. skal dype skjæringer og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 grader (1:2). T1 kan maksimalt ha en mønehøyde på 14 meter.

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, vil ikke bli tillatt – heller ikke som stafasjefarger. T1 skal nytte taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys. Torv skal nyttes som taktekking på T2, T3, T4 innen planområdet.

Fritidsbebyggelse skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer. Gjerder tillates ikke oppsatt på tomt. Avskjerming og/eller sikring kan i spesielle tilfeller godkjennes, da i form av skigarder med maks. lengde på 10 m, maks høyde 1,25m.

- 3.5 På den enkelte hyttetomt (H) kan det maksimalt oppføres 3 bygninger: hytte, annek og uthus/garasje. Samlet tillatt bebygd areal (BYA) for hytte, annek og uthus skal ikke overstige 190 m². Maksimalt tillatt BYA på frittliggende annek skal ikke overstige 30 m². Maksimalt tillatt BYA på frittliggende uthus / garasje skal ikke overstige 40 m². Arealer til parkering og arealer under terrenget medregnes ikke i BYA.

I tilknytting til den enkelte hytte (hovedbygning på eiendommen) tillates oppført terrasse på maksimalt 30 m². Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer en 75 cm over planert terreng. På skrånede tomter hvor terrenget ligger til rette for innredning av kjeller tillates en grunnmurshøyde på 1,50 m på frontveggen, samt at det kan sjaktes ut over en bredde på 4 m for montering av rømningsport og garasjeport. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 6,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,50 m over ferdig grunnmur.

- 3.6 Næringarealet T1 kan utnyttes med maksimal BYA lik 50 % og T2 kan utnyttes med en maksimal TU lik 50 %. Næringsarealene T3 og T4 kan maksimalt utnyttes med TU lik 20 %. Dersom eksisterende bebyggelse rives/brenner, tillates disse erstattet med ny bebyggelse med samme høyder og dimensjoner.
- 3.7 Næringsbygg/hytte/anneks (med avløp) skal knyttes til det offentlige ledningsnett, jfr. § 67 i plan- og bygningsloven.
- 3.8 **I Skianlegg – AL** - kan det anlegges skiløyper og felles aktivitetsanlegg.
- 3.9 **Skiløype – LL** I området langrennsløype LL skal det opparbeides løypetrase med bredde 6 m dersom Nysetervegen skal tas i bruk som helårsvei. Løypetraseen må være ferdig



opparbeidet før Nysetervegen kan vinterbrøytes. Løypetraseene – LL - sammenføres med den eksisterende Nysetervegen nord for avkjørsel til nordligste hyttetomt, gnr. 155 bnr. 267 i felt H4.

3.10 Vann og avløpsanlegg – KA

I området - KA er det etablert høydebasseng for vann.

3.11 Renovasjonsanlegg – M1

Innenfor området avsatt til renovasjonsanlegg – M1 skal det plasseres nedgravde tanker for innsamling av avfall fra hyttene. Kommunen og avfallsselskapet legger føringer på utformingen av området, slik at det tilfredsstiller kravene til framkommelighet og bruksvennlighet. Det skal tilstrebes en estetisk god utførelse, slik at området ikke blir skjemmende for omgivelsene.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 I området privat **veg** – V – kan det anlegges privat kjøreveger.

4.2 I annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Bredden varierer noe av hensyn til blant annet skjæring - og fyllingsutslag. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak. Evt. støttemur skal utføres som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med "naturblanding". Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

4.3. I området privat parkering – P3 og P4 – kan det anlegges privat parkering. P3 og P4 er avsatt som utvidelse for parkering.

4.4 I området – FP1 - er det anlagt felles parkeringsplass for tomtene med gnr. 155 bnr. 15-16-17-122-196-189 og 197.

4.5 I området – FP2 – er det anlagt felles parkeringsplass for leiligheter som tilhører området T4.

4.6 Innenfor området Energinett/trafo skal transformatorstasjon anlegges i henhold til e-verkets plan for internt fordelingsnett i området.

4.7 Det skal etableres en planfri kryssing av Hundersætervegen mellom bussholdeplass i reguleringsplanen for Ilsetra – Steintjønnlia og utbyggingsområdet på Ilsetra.



5. Grønnstruktur

- 5.1 Friområdene (privat) som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til tilførselsløyper til alpinanlegg og langrennsløyper, stier og som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friområdene.
- 5.2 Vegetasjon i disse områdene kan bare fjernes som ledd i utbygging og tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon.
- 5.3 I området friområde – FO – tillates det mindre terrengarbeider for å etablere skiløyper/turveger og lignende.
- 5.4 Området regulert som **vegetasjonsskjerm** skal eksisterende vegetasjon omkring anleggene bevares og benyttes som ramme om anleggene som helhet. I området er det ikke tillatt å oppføre bygg, bygge veger, foreta masseuttak eller andre større inngrep. I området skal det ikke foretas flatehogst eller annen hogst som kan forringe områdets verdi som klimaskjerm og friområde.

6. Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift:

Jordlovens bestemmelser gjelder i området regulert til LNFR.

I område regulert til kombinert formål Landbruk/Skiløype gjelder jordlovens bestemmelser.

Vinterstid (1.nov – 1.mai) gjelder reguleringsbestemmelsene under pkt 3.9 skiløype LL. Traseen skal vinterstid prepareres som skiløype med 6 m bredde.

7. Andre bestemmelser

Etter denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendig tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnene.
- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

7. Rekkefølgebestemmelser:

Det skal etableres minst en brannhydrant innen næringsområdet T1. Brannhydranten skal være ferdig etablert, før det gis brukstillatelse. Det skal være montert en brannhydrant innen næringsområdet T2 før det gis byggetillatelse, eventuelt skal det stilles en bankgaranti til Øyer kommune for tilsvarende beløp.



- 7.1 Det settes som vilkår for utbygging av områdene H2 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbyggeren forplikter seg til å delta i finansiering av tiltak i sentrumsringen iht. Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.9.2008.

Som en del av utbyggingen skal også utbyggingen av vann og avløp fra Bjørgekrysset og opp finansieres av utbyggingsområde H2, sammen med områdene H1 (b-d), H5, H6, H7 og H8 i kommunedelplanen for Øyer Sør. Dette skal være på plass før utbyggingen av områdene kan starte.

Tillegg

I henhold til kommunestyrets vedtak i sak nr. 0025/06 den 1.6.2006 skal vegen over Lunnstadmyra bygges ut under de forutsetninger som er nevnt i kravet om utbyggingsplan.

Utbygging av T2 skal kun godkjennes i tråd med foreliggende prinsippene for datert 29.8.2005 iht. kommunestyrets vedtak i sak nr. 0026/06 den 1.6.2006.

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





ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER: EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 91 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:	201501B - Bjørge				
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :		Nei	x	Ja	
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			

Med hilsen

For Øyer Kommune

Navn: Andrea Kinn Dato: 30.04.2026



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Overn Asbjørn
PB 159

2851 LENA

Saksbehandler: Sven Inge Eriksen

Saksnr: 08/677-7	Arkivkode: BYGG 155/091	Vedtak nr: DS- PU 307/08.	Dato: 26.08.2013
-------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------------------

FERDIGATTEST FOR Gnr 155 Bnr 91
Tilbygg. Fritidsbygg

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er journalført her den 23.08.2013

Tiltakets art: Tilbygg. Fritidsbygg
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 155/91
Tomteareal/status: 1906,7 m²
Bebygd areal tilbygg: 47,6 m²
Bebygd areal garasje: 37,4 m²
Tot: 85,0 m²

Bruksareal tilbygg: H01: 44,4 m²
Bruksareal garasje: H01: 35,0 m²
Tot: 79,4 m²

Byggested: Midtåsvegen 25, 2636 Øyer
Tiltakshaver: Overn Asbjørn
Ansvarlig søker: Nordplan AS Vågå

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 307/08 den 08.10.2008.

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

Adresse:
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

SØK/PRO/KPR BYGNINGER OG INSTALLASJONER

Nordplan AS Vågå, Vågå Næringshage, 2680 VÅGÅ

PRO/KPR/UTF/KUT RØRINSTALLASJON

Ramsøy AS, Lars Skrefsruds gate 2, 2615 LILLEHAMMER

UTF/KUT ALLE OMRÅDER SOM IKKE ER DEKKET OPP AV ANDRE FORETAK

Pass Bygg AS, Hafjell, 2636 ØYER

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr **DS-PU 307/08**.

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil. Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10. Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jfr. plan og bygningsloven § 23-3 andre ledd.

Med hilsen

Knut Arne Høyvesveen
Fagleder

Sven Inge Eriksen
Avd.ingeniør.

Kopi:

Nordplan AS Vågå, Vågå Næringshage, 2680 VÅGÅ
Sør Gudbrandsdal Likningskontor, PB 43, 2601 Lillehammer

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

ØYER KOMMUNE
Plan og utvikling

OVERN ASBJØRN

2847 KOLBU

Saksbehandler: Anja L. Nygård

Saksnr.: 01/00949-001 Arkivkode: BYGG 155/091

Deres ref:

Dato: 21.05.01

**FERDIGATTEST FRITIDSBOLIG OG GARASJE PÅ EIENDOMMEN GNR 155
BNR 91**

VEDTAK

Saken er behandlet som sak nr DS-PU 0148/01.
Etter plan og bygningslovens § 99
Utstedt av bygningsmyndighetene i Øyer kommune

Ferdigattest gis for.

<i>Gnr./bnr.:</i>	<i>155/091</i>
<i>Gjelder:</i>	<i>NYBYGG FRITIDSBOLIG OG GARASJE</i>
<i>Byggested:</i>	<i>MIDTÅSVEGEN 25, HAFJELLTOPPEN, 2636 ØYER</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>OVERN ASBJØRN</i>

Byggetillatelse gitt i D-sak 134 / 92, den 05.10.92 og for garasje den 10.05.96

Vi har den 11.09.00 besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99, og midlertidig brukstillatelse ble gitt den 12.09.00

Ihht avtale skal vilkåret satt i deres midlertidig brukstillatelse være oppfylt/utført, og fritidsboligen skal dermed være oppført ihht gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen samt tidligere gitt byggetillatelse.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

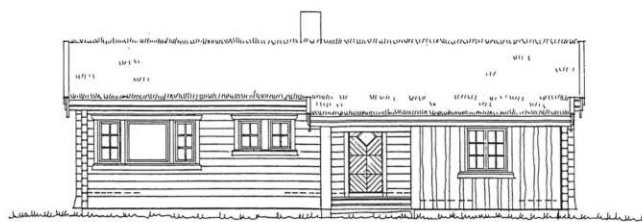
Med hilsen

Jon H. Torgersen
overingeniør

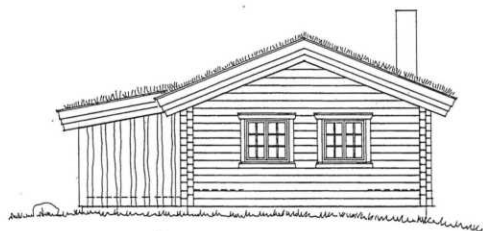
Anja L. Nygård
Avd.ing.

Kopi:
GAIAFJELL AS, ULLERN ALLE 41, , 0381 OSLO

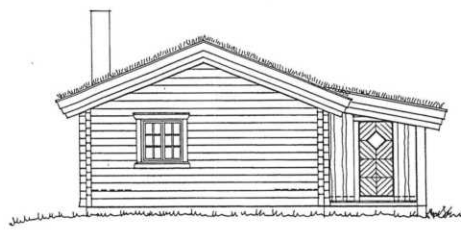
<i>Adresse:</i>	<i>E-post</i>	<i>Telefon:</i>	<i>Telefaks:</i>	<i>Bankgiro:</i>
2636 Øyer	postmottak@oyer.kommune.no	61 27 45 00	61 27 45 99	2002.07.00050 0804 5457908



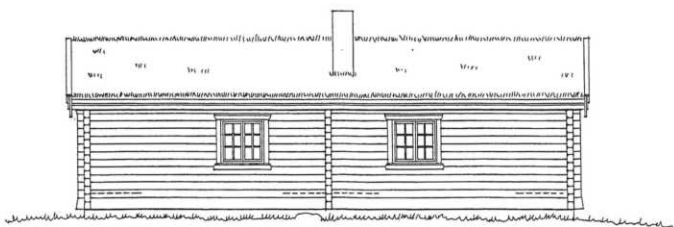
FASADE A



FASADE B



FASADE D



FASADE C

REV NR.	DATE	BESKRIVELSE	BYG
800	1323	BYGGEMELDING	1

HAFJELL MEDIABY D. HYTTEOMRÅDE

OLE K. KARLSEN A.S.
VITAMNVEIEN 9
0485 OSLO
TLF. (02) 22 35 50
FAX (02) 71 12 85

ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MÅL
RÅDHUSST. 30
0151 OSLO
TLF. (02) 41 04 26
FAX (02) 41 15 44

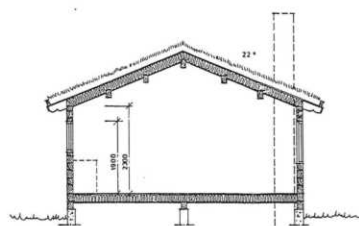
HYTTETYPE 5

TITTEL LAFTEI
RETTIVENT VERSJON

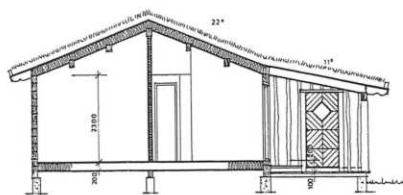
FASADE A, B, C OG D

DATE	T.NR.	REV NR.
220592	1323	1

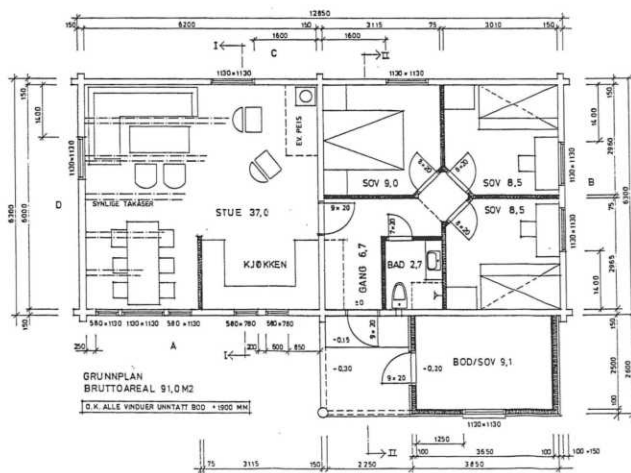
1:100



SNITT I-I



SNITT II-II



FØLGENDE PRODUSENT SKAL LEVERE FØLGENDE HYTTER:

• LAFTEMILJØ A/S:

HYTTE NR: H1-M/S, -N/S, -P/S, -Q/S.
H2-B-D/S, -E/S, -F/S.
H5-P/S, -R/S, -Y/S.

TOTAL 10 STK

- AVSTAND FRA
FJELURER TIL
BE. BAKT MAT.
BOCH.
- TILUTTSÅPNING I
DØR TIL K.C
- DOKUMENTASJON
PÅ TOPPÅVSL I
PIPE.

1	DRYTT	BYGGESKEDS	BY
REV.NR.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
S.NR.	800	1327	REV. 1

BYGGEMELDING

HAFJELL MEDIABY D
HYTTEOMRÅDE

OLE K. KARLSEN A.S.
VITAMINVEGEN 9
0485 OSLO
T.F. (02) 22 35 50
FAX (02) 71 12 85

ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MAHL
RÅDHUSGT. 30
0151 OSLO
T.F. (02) 41 04 26
FAX (02) 41 15 44

HYTTETYPEN 5

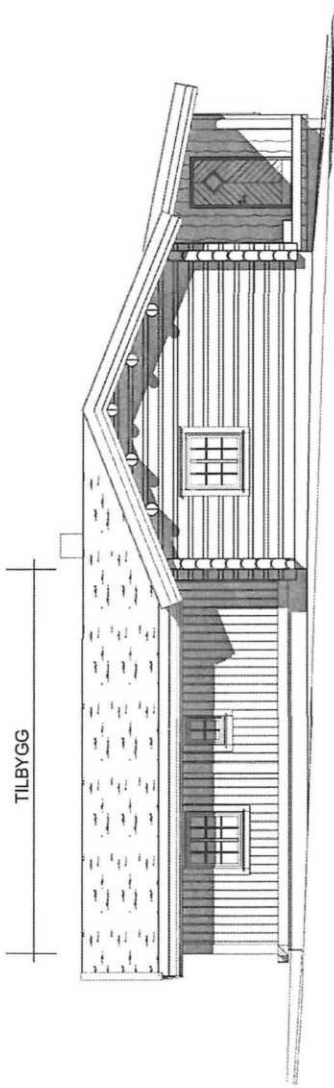
HYTTETYPEN
LAFET
RETTVENDT VERSJON
PLAN OG SNITT I OG II

DATO 22.05.92 T.NR. 1327 REV.NR. 1

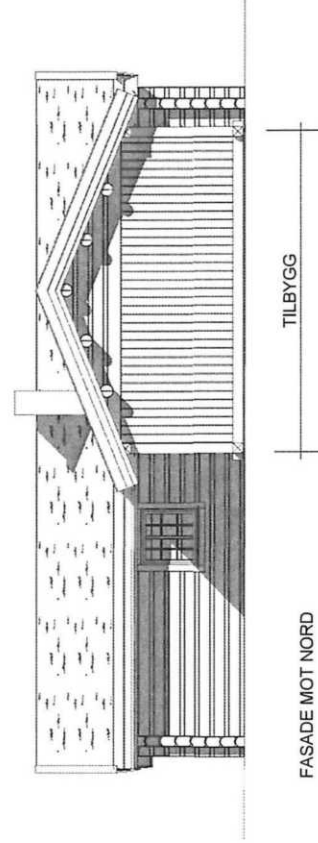
MOTTATT

19 JUNI 2008

Utgått dato _____



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

nordplan

Arkitekt
Kontor
Lena

Tilbygg

Tilbygg
Asbjørn Overn, 2850 Lena

Tilbygg

Tilbygg hylte, GID 155/01 Øyer kommune

Tilbygg av

Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

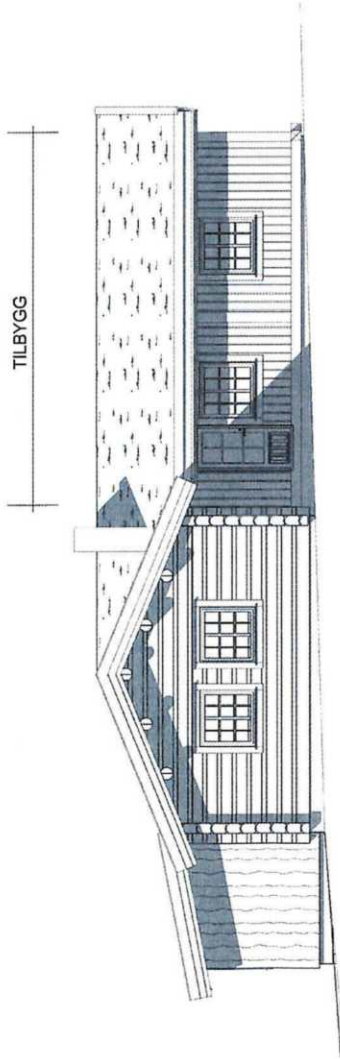
Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

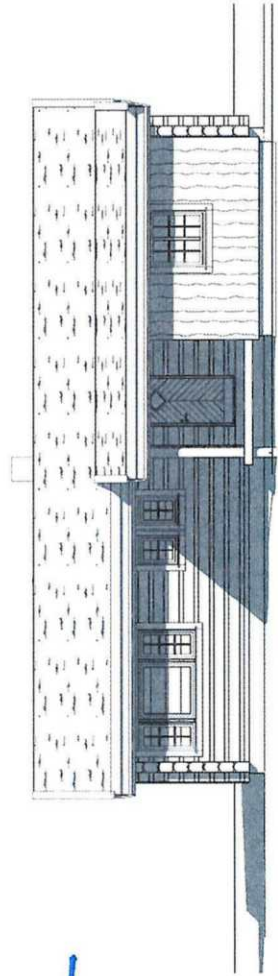
Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A

Tilbygg av K&A



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

MOTTATT

19 JUNI 2008

Utgitt dato

Index Revijonstakst Sign Revdato

nordplan

Vilashov
Asbjørn Overn, 2850 Lena

Tilsk

Tilbygg hytte, GID 155/91 Øyer kommune

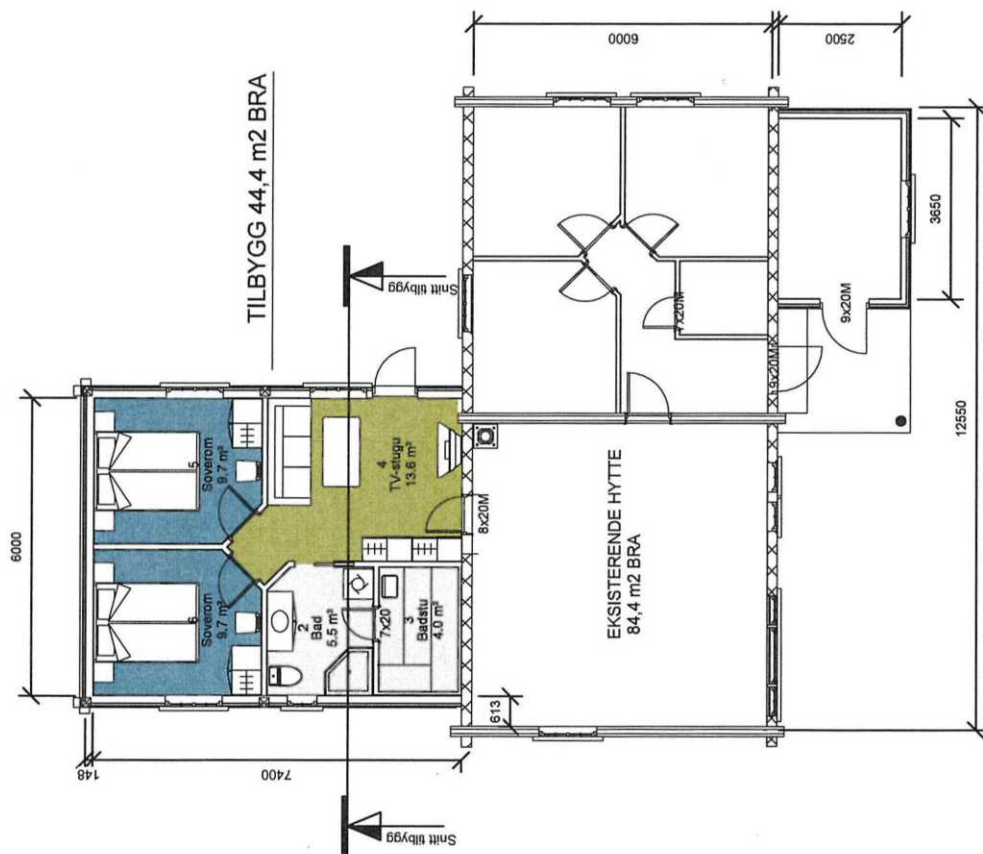
Tekning av

Tekning av K&A
Tekning dato 22.04.08
Kontr. SO
Kontr. dato
Erat. tild. løsning

Fasader mot øst og sør

BYGGEDELING

Mal Prosj.nr. Tekn.nr. Rev
1 : 100 07157 501



MOTTATT

19 JUNI 2008

Utgitt dato _____

Index	Revisjonsnotat	Sign.	Revisjon
-------	----------------	-------	----------

nordplan
 ASBJØRN ØVER, 2850 LENA
 TILBYGG HYTTE, GID 155/91 ØYER KOMMUNE

Tilbygger	Asbjørn Øver, 2850 Lena
Task	Tilbygg hytte, GID 155/91 Øyer kommune
Tilbygger av	Kommune
Tilbygger dato	22.04.08
Plan tilbygg	Kommune
Tilbygger dato	22.04.08
Tilbygger type	BYGGEMELDING
Mål	1:100
Prosjekt	07157
Tekst	200
Rev	



Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	155	91	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	15474904	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	128	48	0	128

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6788715 Øst: 581168 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	05.10.1992	18.10.1993	
IG-Igangsettingstillatelse	05.10.1992	18.10.1993	
TB-Tatt i bruk	01.10.1993	18.10.1993	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	128	6	Kjøkken	2	2	Midtåsvegen 25	155	91	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	128	0	128

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	15474904	1	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	44	48	0	44

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6788725.21 Øst: 581168.47 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder			Oppvarming								
Bygningstatushistorikk			Dato			Registrertdato			Slettetdato		
IG-Igangsettingstillatelse			08.10.2008			27.02.2009					
TB-Tatt i bruk			31.12.2010			09.02.2011					
FA-Ferdigattest			26.08.2013			02.09.2013					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	44	3		1	1	Midtåsvegen 25	155	91	0	0
Etasjenummer		Etasjeplan		Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet		Bruksareal totalt	
1		Hovedetasje		0	0	0	44	0		44	
Referanse											
J-Journalnummer: 08/677											
Referanse											
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 307/08											

BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	
Garasjeuth.anneks til fritidb	300044796	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring			0	37	35	35	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk					
Nord: 6788712.2 Øst: 581185.12 System: EPSG:25832			Nei	0							
Energikilder		Oppvarming									
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato			Slettetdato			
IG-Igangsettingstillatelse		08.10.2008			27.02.2009						
TB-Tatt i bruk		31.12.2010			09.02.2011						
FA-Ferdigattest		26.08.2013			02.09.2013						
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		155	91	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	0	0	35	35				
Referanse											

J-Journalnummer: 08/677

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 307/08

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	155	91	0	0	Grunneiendom	H5.0.Y	Ja	1906,7	1908	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
05.04.1994	Nei	Nei	Nei			Nord: 6788722.38 Øst: 581168.16 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			155/91	0
Kart- og delingsforretning	05.04.1994			Mottaker	155/91	2100
				Avgiver	155/2	-2100

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15474904	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	128	0	128
15474904-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	44	0	44
300044796	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	35	35

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Midtåsvegen	25			Nord: 6788715 Øst: 581168 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Øyer Stemmelekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 93-94 M-Målebrevsnummer: 147-94	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1906,7	Nord: 6788722,38008899 Øst: 581168,15999616 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 155 Bnr. 91 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:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

Bebyggd 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: 29.04.2026

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 friluftsmål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebyggd 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



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 91 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:		Midtåsvegen 25, 2636 Øyer		
		Adresse navn:	Midtåsvegen	
		Adresse nr:	25	
		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) Hååsletta 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: 29.04.2026

Adresse:
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 91 Fnr Snr

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:

Årlige kommunale gebyrer er:		18 364,50	
Antall terminer faktureres gebyrene:		4	
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement:	X	3 205,63	
Vann : Forbruk:	X	570,01	Akonto vann 22 m3
Avløp: Abonnement:	X	3 299,94	
Avløp: Forbruk:	X	782,02	Akonto avløp 22m3
Tømming av slamavskiller:			
Tømming av tett tank:			
Renovasjon:	X	3 555,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	X	6 171,-	
Vannmålerleie:	X	316,91	
Festeavgift:			

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 29.04.2026



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 91 Fnr Snr

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:		Ja:	X
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:	04.12.2025	Stand:	292
Neste avlesning	Det vil bli sendt SMS i starten av desember, for elektronisk innmelding av vannmålerstand. Hvis ikke denne blir besvart vil det bli sendt ut innmeldingskort per post.			
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.				

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 29.04.2026

Ordre: **90542**



Eiendom: **3440-155/91/0**

Midtåsvegen 25

2636 Øyer

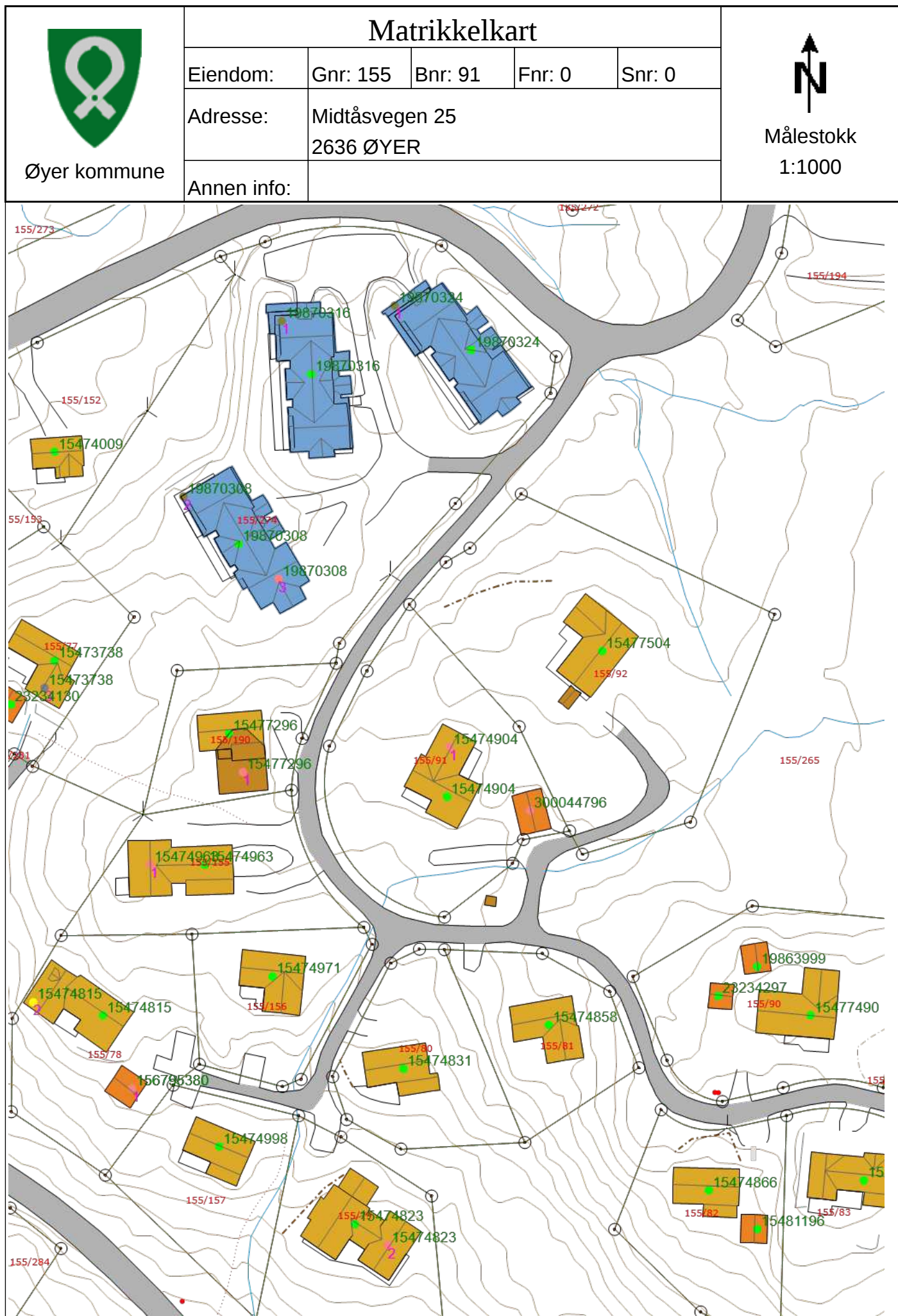
K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 29.04.2026 10:29:

Under behandling

Eiendommen er tilknyttet offentlig VA

Eiendommen har adkomst fra privat veg



Tegnforklaring

Bygning		Offentlig godkjent grensemerke		Bolt	
	Middels nøyaktige målinger		Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet
Eiendom		Skap		Gjerde	
	Loddtrett mur		Voll		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Igangsettingstillatelse		Ferdigattest		Tatt i bruk
	Meldingsak tiltak fullført		Bygging avlyst		Trapp
	Byggetiltak		Udefinerte bygg		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Veg
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Forsenkningskurve_Øyer
	Høydekurve_Øyer				



SITUASJONSKART

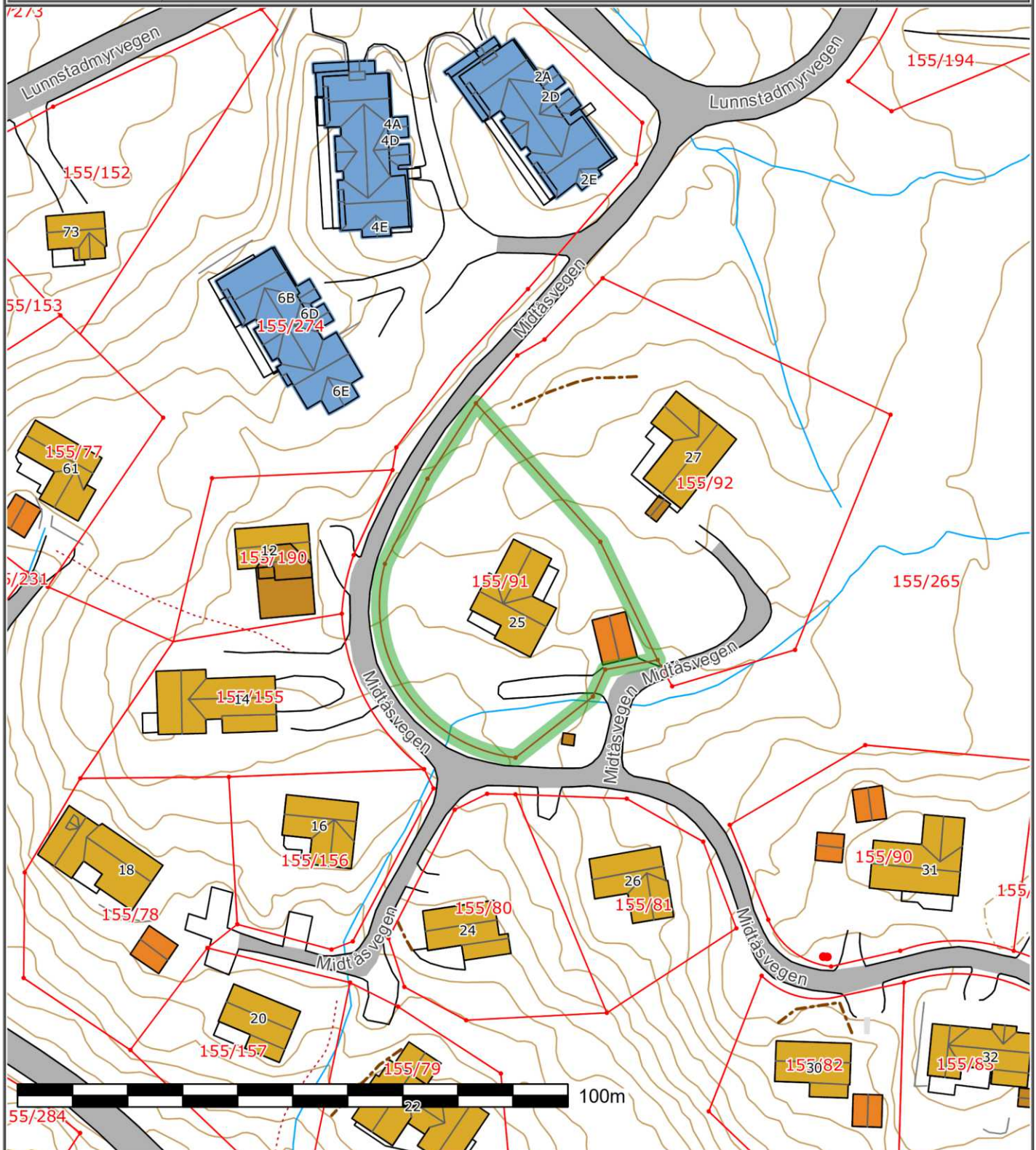
Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 91	Fn: 0	Sn: 0
	Adresse: Midtåsvegen 25, 2636 ØYER			
	Hj.haver/Fester:			



**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 30/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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



ØYER KOMMUNE

Tegnforklaring	
• Skap	Trapp
Udefinerte bygg	Fritidsbolig
Garasje og uthus	Annen næring
Forskningskurve_Øyer	Høydekurve_Øyer
A GnrBnr	• Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Eiendom
Husnummer	Husnummer med bokstav
Gjerde	Loddrett mur
Voll	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Veg
Elv og bekk	Kanal og grøft
Privatveg gatenavn	



SITUASJONSKART

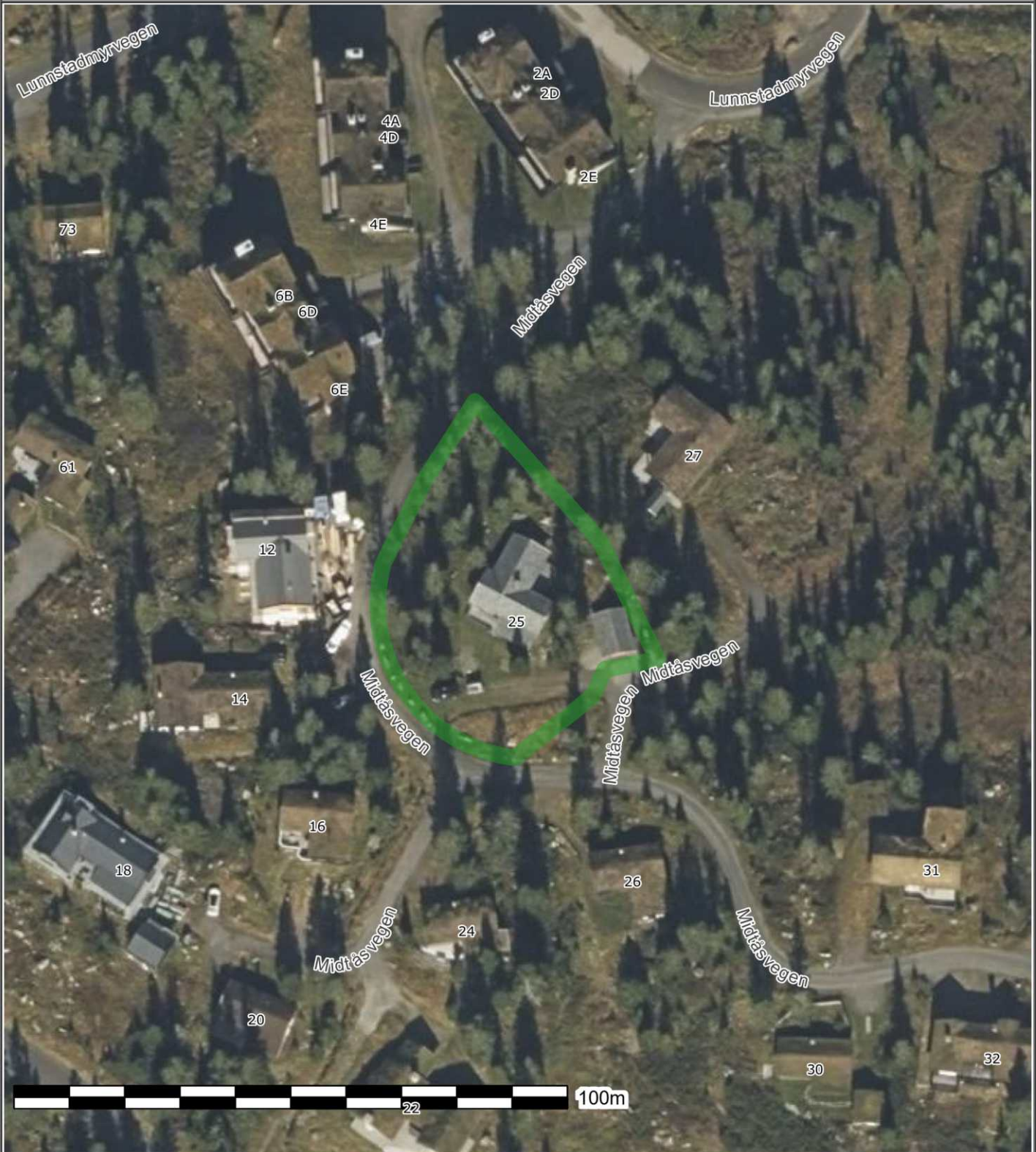


Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 91	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Midtåsvegen 25, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 30/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



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

Vår ref. / ansvarlig/regnskapsfører:

Deres ref: Elisabeth Storsveen

Dato 29.04.26

Knut A. Ramstad

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap

Hafjelltoppen Velforening

Antall medlemmer: 454

Eiendom: Reguleringsområde Hafjelltoppen i Øyer

Forretningsfører: Langseth Services AS

Forsikringspolise: Hytteteierforening, ingen forsikring

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjennelse: Nei

Dyrehold: OK

Kontaktinfo til velforeningens styreleder:

Navn: Sverre K. Seeberg

Telefonnr.: 909 84 396

E-post: sverrek.seeberg@lovenskiold.no

Forretningsfører:

Gebyr innhenting av opplysninger kr. 2.500,- inkl. mva.

Eierskiftegebyr 3.750,- inkl. mva.

Kontonr. 3207.44.00824

Opplysninger om eiendom:

Adresse: Midtåsvegen 25

Gnr. 155, bnr. 91

Kommune: Øyer

Eieropplysninger:

Medlemsavgift pr. år: kr. 7.000,- (Perioden 01.07.25 – 30.06.26).

Fellesutgifter inkluderer: Se regnskap, budsjett

Utestående fellesutgifter/restanser pr. oppgis før oppgjør til selger.

Forenings kontonr. 2002.07.11176

Andel egenkapital pr. 30.06.25: kr. 2.256,-

Andel felles lån pr. 30.06.25: kr. 0

Andre viktige opplysninger:

-Felleskostnadene bestemmes i henhold til budsjett hvert år

-Det er vedtatt reguleringsplan for bygging av stort hotell/leilighetskompleks på Gaiastova.

Fortsatt en del uavklarte forhold.

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.09.25

Det ble mandag 22.09.25 kl. 19.00 avholdt ordinært årsmøte i Hafjelltoppen Velforening. Møtested var Thon Conference, Universitetsgaten 26 i Oslo. Følgende ble behandlet:

1. Konstituering av møtet.

Styreleder Sverre K. Seeberg ønsket velkommen.

Det ble foretatt registrering, og 233 av 454 medlemskap var representert ved fremmøte eller fullmakt, herav 130 fullmakter. I tillegg hadde medlemmene anledning til å følge årsmøtet på videolink.

Til stede var også forretningsfører Knut A. Ramstad.

- 1.1 Til møteleder ble valgt Sverre K. Seeberg.
- 1.2 Innkallingen ble godkjent uten merknader.
- 1.3 Dagsorden ble godkjent uten merknader.
- 1.4 Til å undertegne protokollen ble i tillegg til møteleder valgt Hanne Gaarder Almgren og Christian Storm

Møteleder foreslo deretter forslag til forretningsorden som ble vedtatt uten merknader.

2. Styrets årsrapport 01.07.24 – 30.06.25.

Møteleder gjennomgikk styrets årsrapport. Følgende punkter i årsrapporten ble redegjort særskilt for:

Pkt. 5.1- Forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør har vært sendt ut på 2. gangs høring. Innspill behandles nå i administrasjonen i Øyer Kommune.

Pkt. 5.5 – Styret har inngått ny brøyteavtale med Nermo Maskin AS for kommende vinter med opsjon for forlengelse for ett år av gangen. Avtalen innebærer en betydelig prisøkning for velforeningen. Styret anser allikevel at medlemmene er tjent med videre samarbeid med Nermo Maskin og betviler at man kan oppnå bedre kombinasjon av beredskap og pris hos andre lokale firmaer.

Styrets årsrapport for perioden 01.07.24 – 30.06.25 ble deretter vedtatt som fremlagt uten ytterligere merknader.

3. Regnskap 01.07.24 - 30.06.25.

Regnskap for perioden 01.07.24 – 30.06.25 ble gjennomgått og vedtatt som fremlagt med et underskudd på kr. 248.290,-. Underskuddet inndeckes fra Velforeningens egenkapital.

4. Saker til behandling.

4.1 Hafjell 950 – forslag fra Gaiastova AS om minnelig løsning.

Vedlagt innkallingen var forslag fra Gaiastova AS om minnelig løsning, saksfremlegg og innstilling fra styret samt diverse vedlegg. Notat fra medlem og advokat Johannes Sundet ble ettersendt til medlemmene.

Gaiastova AS v/ Anette Juel Knudtzon redegjorde først for innsendt forslag til minnelig løsning.

Styreleder Sverre K. Seeberg redegjorde deretter for styrets innstilling.

Det ble deretter åpnet for innlegg fra salen fra følgende personer:

Anette Mellbye
Geir Sand
Therese Aarnes

Forslaget ble deretter tatt opp til votering med følgende utfall:

<i>Stemmer for Gaiastova s forslag</i>	<i>107</i>
<i>Stemmer mot Gaiastova s forslag</i>	<i>126</i>

Forslag fra Gaiastova AS om minnelig løsning ble dermed ikke vedtatt, og styret vil i første omgang nå avvente kjennelse fra Jordskifteretten etter rettsmøte 10.09.25. Denne er forventet å foreligge medio oktober. Når kjennelsen foreligger og innholdet analysert tar styret sikte på å ta kontakt med Gaiastova AS for å avklare om det er grunnlag for forliksforhandlinger.

4.2 Fastsettelse av styrehonorar.

Styrets forslag til styrehonorar for perioden 01.07.24 – 30.06.25 på kr. 10.000,- til styreleder og kr. 5.000,- til styremedlemmer ble enstemmig vedtatt uten merknader.

5. Budsjett 01.07.25 - 30.06.26.

Forretningsfører gjennomgikk utsendt budsjett med forslag om innkalling fra medlemmene på kr. 7.000,-. Hovedårsak til økningen er økte brøytekostnader som følge av ny brøyteavtale.

Forslag til budsjett for perioden 01.07.25 – 30.06.26 med forslag til innkalling på kr. 7.000,- pr. medlemskap ble gjennomgått og vedtatt uten merknader.

6. Valg.

Valgkomiteens innstilling som var vedlagt innkallingen som vedlegg 13, ble enstemmig vedtatt.

Styret har dermed følgende sammensetning:

6.1 Styreleder.

Sverre K. Seeberg

Midtåsvegen 26

på valg i 2026

6.2 Styrets medlemmer.

Fra hytteeierne:

Kari Trondsen	Lunnstadmyrvegen 407	på valg i 2026
Jon Kummen	Vardvegen 3	på valg i 2026
Arne Bartnes	Lunnstadmyrvegen 448	på valg i 2027
Geir Sand	Lunnstadmyrvegen 425	på valg i 2027

Fra leilighetseierne:

Anders Elind	Lunnstadmyrvegen 306	på valg i 2026
Jon A. Steen	Lunnstadmyrvegen 162	på valg i 2027

Fra Gaiastova:

Anette Juel Knudtzon	på valg i 2026
----------------------	----------------

Nyvalgt styremedlem Arne Bartnes fremførte en kort presentasjon av seg selv.

6.3 Valgkomite.

Til valgkomité ble valgt for ett år:

Ragnar Dahl
Tom Arne Ingier
Knut Erik Johannessen

Møtet ble deretter hevet.

Oslo 22.09.25

Hanne Gaarder Almgren

Christian Storm

Sverre K. Seeberg
(Møteleder)

HAFJELLTOPPEN VELFORENING
STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.24 - 30.06.25

 BankID Signing
Jon Steen
2025-08-22

 BankID Signing
Anette Juel Knudtzon
2025-08-22

 BankID Signing
Per Anders Elind
2025-08-22

 BankID Signing
Jon Kummen
2025-08-23

 BankID Signing
Geir Sand
2025-08-24

 BankID Signing
Anne Helene Reiten
2025-08-24

 BankID Signing
Sverre Seeberg
2025-08-25

 BankID Signing
Kari Trondsen
2025-08-25

1. Medlemssituasjonen.

Velforeningen har i perioden hatt 454 medlemskap.

2. Styret.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:
Sverre K. Seeberg

For leilighetseierne:
Anders Elind
Jon Steen

For hytteeierne:
Anne Helene Reiten
Kari Trondsen
Jon Kummen
Geir Sand

For Gaiastova:
Anette Juel Knudtzon

Det har vært avholdt ordinært årsmøte og fire styremøter i perioden.

3. Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon.

Som forretningsfører har fungert Langseth Services AS.
Som regnskapsfører har fungert ECIT Lillehammer AS.
Som revisor har fungert registrert PKF ReVisjon as.

4. Økonomi.

Regnskapet viser at kostnadene for ordinær drift i hovedsak er godt i samsvar med budsjett. Årets resultat, underskudd på kr. 248.290,- som foreslås inndeckt fra Velforeningens egenkapital.

Velforeningens egenkapital er tilstrekkelig for en normal driftssituasjon. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

5. Styrets arbeid.

5.1 Reguleringsmessige forhold

Ny kommunedelplan for Øyer Sør ble førstegangsbehandlet i september 2022, har vært lagt ut på offentlig høring og var oppe til annen gangs behandling i kommunestyret 31.10.24. Behandlingen ga som resultat krav om betydelige endringer i de fleste plandokumenter. Styret har nå mottatt oppdaterte plandokumenter lagt ut på annen gangs høring med høringsfrist 08.09.25. Styret vil gjennomgå dokumentet grundig og vurdere eventuelle merknader.

Styret har fulgt opp årsmøtevedtak fra 2021 om reguleringsendring for økning av BYA til 204 kvm. Øyer Kommune har reist krav om samlet overvannsplan for Øyer Syd. Styret har for å tilfredsstille kommunens krav bestilt slik rapport fra Skred AS. Styret har mottatt rapporten i juni 2025 og har oversendt den til Øyer Kommune, som deretter har reist krav om at plankart og bestemmelser må oppdateres, og utføres med planfaglig kompetanse. Endring i planmaterialet fører videre til at søknad etter forenklet planprosess trenger å forelegges på nytt. Slik styret forstår det vil kommunen for å kunne godkjenne søknad om økt BYA, stille krav om betydelige tiltak for å forbedre overvannshåndteringen på Hafjelltoppen, herunder omfattende utskifting av stikkrenner. Styret har i skrivende stund ikke tatt stilling til hvordan saken skal følges opp videre.

5.2 Hafjell 950 - Lunnstadmyrvegen.

Forslag til detaljregulering for Hafjell 950 ble vedtatt i kommunestyret i Øyer 20.06.24.

Ordinært årsmøte 14.10.24 vedtok med stort flertall å fortsette motstanden mot Hafjell 950, herunder ved ikke å gi Gaiastova AS tillatelse til å utføre tiltak på eller omlegging av Lunnstadmyrvegen. Styret ble bemyndiget til å gå i forhandlinger med Gaiastova AS hvis det ville være grunnlag for det. Gaiastova AS har et par ganger uttrykt ønske om dialog, men har ikke vært villig til å forhandle om Velforeningens hovedkrav – en reduksjon av prosjektets omfang og byggehøyder. Styret har derfor ikke sett det som hensiktsmessig å gå i forhandlinger.

Gaiastova AS sendte forslag til detaljregulering for utbedring av Lunnstadmyrvegen til behandling i Øyer kommune høsten 2024. Forslaget var ute på offentlig høring med høringsfrist 05.05.25. Styret innga høringsuttalelse på vegne av Hafjelltoppen Velforening. Kommunestyret i Øyer vedtok detaljreguleringsplanen, PlanID 202404, den 12.06.25.

Gaiastova AS har parallelt med reguleringsprosessen sendt krav om jordskiftesak til Vestre Innlandet jordskifterett med begjæring om følgende tiltak:

- Arealbytte ifbm. flytting av Lunnstadmyrvegen til øst for utbyggingsområdet.
- Utvidelse og utbedring av Lunnstadmyrvegen som felles tiltak og/eller ekspropriasjon for å imøtekomme kommunens rekkefølgekrav i reguleringsvedtaket for Hafjell 950.

Styret har via Advokatfirmaet Mageli sendt merknader til stevningen innen angitt frist.

Som opplyst i ordinært årsmøte og angitt i budsjett for inneværende periode har styret sett seg nødt til å engasjere juridisk bistand for å ivareta velforeningens og styrets interesser i pågående prosess. Kostnader til juridisk bistand har blitt noe høyere enn budsjettet. Det presiseres i den forbindelse at nesten halvparten av kostnadene var påløpt før ordinært årsmøte 2024. Den juridiske bistanden omfatter følgende forhold:

- Ivareta styrets interesser etter å ha mottatt trusler om personlig økonomisk ansvar fra Gaiastovas advokat.
- Bistand ifbm. reguleringsprosess for Lunnstadmyrvegen og krav om jordskiftesak.
- Bistått styret med svar på juridiske spørsmål fra medlemmer.

Noen medlemmer har valgt å redusere innbetalinger av velavgift med den andel som gjelder juridisk bistand. Styret har gitt beskjed om at slik avkortning ikke vil bli tolerert, jfr. gyldig årsmøtevedtak, og utestående beløp vil bli inndrevet, om nødvendig rettslig.

5.3 Trafikk/parkeringsforhold/skilting.

Trafikkavviklingen har etter styrets oppfatning i hovedsak fungert greit i perioden. Trafikkbelastningen på området rundt Gaiastova er fortsatt betydelig i pressperiodene. Velforeningen har derfor i samarbeid med Gaiastova engasjert trafikk- og parkeringskontroll i vinterferien og påsken.

5.4 Skiløyper og alpinanlegget.

Styret har ikke kommet videre med å finne løsning på problemer med kryssing mellom alpintraseen over kulverten i Nysetervegen og biltrafikk utenom kulverten til Vidsyn. Det er oppnådd enighet med Hafjell Kvittfjell Alpin om utvidelse av kulverten. Prosjektet lar seg fortsatt ikke realisere på grunn av uenighet med hytteeierne på nordsiden av kulverten.

Styret anser for øvrig at kvaliteten på skiløypekjøringen på Hafjelltoppen og tiliggende områder på Øyerfjellet har vært tilfredsstillende sist vinter, selv med til tider vanskelige snøforhold.

5.5 Snøbrøyting.

Brøyteavtale med Nermo Maskin AS har etter styrets oppfatning også sist vinter fungert godt. Styret har ikke mottatt klager fra medlemmene. Mange medlemmer har installert brøyte-appen hvor man kan informere Nermo om når man skal være på hytta og når parkeringsplasser må være brøytet. Styret anbefaler samtlige medlemmer å registrere seg, da dette vil gi en mer effektiv utnyttelse av den brøytekapasiteten vi betaler for.

Løpende treårsavtale skal reforhandles før kommende vinter. Nermo Maskin har varslet økte priser som følge av betydelig kostnadsøkning for personell og drivstoff. Styret tar sikte på å komme til enighet om ny avtale med Nermo Maskin.

5.6 Vedlikehold av veier og friområder

Veiene fremstår i hovedsak i god stand. Det er spesielt i teleløsningen betydelig vedlikeholdsbehov, spesielt for Lunnstadmyrvegen. Stikkveier vedlikeholdes etter behov.

Styret gjennomførte også sist høst bortkjøring av kvist og kvast fra hyttetomter, hvor medlemmene deponerte i hauger på biloppstillingsplass for felles bortkjøring. Styret tar sikte på å videreføre ordningen videre fremover.

Styret har fulgt opp Eidsiva Bredbånd og tilbakeføring av anleggsområder etter fremføring av fibernet sist sommer og anser at områdene er tilbakelevert som forutsatt.

5.7 Felling/tynning av trær på friområder

Styret har i liten grad utført felling av trær på friområder i egen regi denne perioden.

Medlemmer som ønsker felling av trær på friområder bes fortsatt innhente tillatelse på forhånd. Ta kontakt med styret/ forretningsfører. Styret vil varsle om at velforeningen ikke vil bekoste felling av trær på friområder før medlemmer som ønsker felling, selv besørger felling på egne tomter. Felling av enkelttrær eller mindre klynger med trær på friområder etter søknad fra medlemmer, må utføres og bekostes av søkerne.

5.8 Renovasjon

Styret oppfatter at renovasjonsordningen på Hafjelltoppen fortsatt fungerer godt.

5.9 Hjemmeside/mailregister

Styret arbeider med å holde hjemmesiden løpende oppdatert samt benytte den mer aktivt til informasjon. Styret arbeider videre med å få en komplett adresseliste med mailadresser over foreningens medlemmer. Registrering av mailadresser gjøres ved å sende mail til foreningens forretningsfører på kra@langsethservices.no eller til regnskapsfører på lillehammer@ecit.no. Husk også å melde fra ved endring av mailadresse.

Medlemmer som ikke er registrert med mailadresse, vil ikke motta informasjon fra velforeningen bortsett fra faktura for medlemsavgift og det som er lagt ut på hjemmesiden.

6. Generelt.

Velforeningen har ingen ansatte. Det er innarbeidet en ordning om at styret skal bestå av medlemmer fra de ulike deler av feltet, fra både hytter, leilighet og Gaiastova og av begge kjønn. Styret har siste periode bestått av tre kvinner og fem menn. Representantene fordeler seg på forskjellige deler av hytteområdet og Gaiastova.

Velforeningens drift forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

Etter styrets oppfatning har driften i perioden fungert tilfredsstillende og tilbakemeldinger fra medlemmene har i hovedsak vært positive.

Oslo 21.08.2025

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Anette Juel Knutdtzon

Anders Elind

Jon Kummen

Geir Sand

Jon Steen

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Resultatregnskap 01.07.2024 - 30.06.2025							
					REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP
					2024/2025	2024/2025	2023/2024
Inntekter							
Innkalt fra medlemmene				kr	2 814 800	kr 2 821 000	kr 2 275 000
Gebyr akseltrykksbegrensning				kr	80 000		
Andre inntekter				kr	20 695	kr 15 000	kr 30 381
Sum inntekter				kr	2 915 495	kr 2 836 000	kr 2 305 381
Driftskostnader							
Strøm				kr	3 288	kr 5 000	kr 3 429
Snøbrøyting				kr	1 019 788	kr 900 000	kr 863 576
Løypekjøring				kr	635 600	kr 637 000	kr 601 550
Vedlikehold vei/friarealer				kr	267 558	kr 300 000	kr 301 011
Trefelling friarealer				kr	17 500	kr 50 000	kr 20 500
Vaktmester/fjerning av kvist				kr	30 632	kr 50 000	kr 30 506
Skilt/tavler m.v.							kr 6 690
Forretningsførsel/regnskapsførsel				kr	288 876	kr 278 000	kr 269 919
Styrehonorar				kr	40 000	kr 45 000	kr 45 000
Honorar advokat				kr	636 097	kr 500 000	kr 201 606
Honorar revisor				kr	18 375	kr 20 000	kr 17 500
Honorar teknisk				kr	137 150		
Trafikkontroll				kr	18 143		
Sosialt arrangement						kr 40 000	
Datakostnader				kr	15 947	kr 13 000	kr 30 143
Forsikringspremie				kr	6 869	kr 2 000	kr 2 035
Kostnader årsmøte				kr	47 314	kr 5 000	kr 49 106
Div. kostnader				kr	24 364	kr 10 000	kr 11 201
Sum driftskostnader				kr	3 207 501	kr 2 855 000	kr 2 453 772
Driftsresultat				kr	-292 006	kr -19 000	kr -148 391
Finanskostnader/inntekter							
Renteinntekter				kr	46 656	kr 40 000	kr 30 986
Bankgebyrer/morarenter				kr	2 940	kr 3 000	kr 3 005
Netto finansinntekter				kr	43 716	kr 37 000	kr 27 981
Periodens resultat				kr	-248 290	kr 18 000	kr -120 410
Disponering av resultat							
Til egenkapital				kr	-248 290	kr 18 000	kr -120 410
Sum disponert				kr	-248 290	kr 18 000	kr -120 410

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Balanse pr. 30.06.2025					
			30.06.2025		30.06.2024
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Andelskapital Øyer Turskiløyper BA		kr	10 000	kr	10 000
Sum anleggsmidler		kr	10 000	kr	10 000
Omløpsmidler					
Fordringer på medlemmer		kr	63 740	kr	5 000
Opptjente renter		kr	25 473	kr	17 594
Bankinnskudd		kr	1 096 457	kr	1 412 197
Sum omløpsmidler		kr	1 185 670	kr	1 434 791
Sum eiendeler		kr	1 195 670	kr	1 444 791
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
Fri egenkapital		kr	1 024 550	kr	1 272 840
Sum egenkapital		kr	1 024 550	kr	1 272 840
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		kr	131 021	kr	127 152
Annen kortsiktig gjeld		kr	40 099	kr	44 799
Sum kortsiktig gjeld		kr	171 120	kr	171 951
Sum gjeld og egenkapital		kr	1 195 670	kr	1 444 791

Oslo 21.08.25

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Geir Sand

Anders Elind

Jon Kummen

Annete Juel Knudtzon

Jon Steen



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Hafjelltoppen Velforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024-2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hafjelltoppen Velforening som viser et underskudd på kr 248 290. Årsregnskapet består av balanse per 30. juni 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av velforeningens finansielle stilling per 30. juni 2025, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett for 2024/2025, samt budsjett for 2025/2026. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til velforeningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

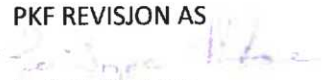
Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 21. august 2025

PKF REVISJON AS


Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Budsjett 01.07.2025 - 30.06.2026							
					BUDSJETT	REGNSKAP	BUDSJETT
					2025/2026	2024/2025	2024/2025
Inntekter							
Innkalt fra medlemmene			454	kr 7 000	kr 3 178 000	kr 2 814 800	kr 2 821 000
Diverse inntekter					kr 15 000	kr 100 695	kr 15 000
Sum inntekter					kr 3 193 000	kr 2 915 495	kr 2 836 000
Driftskostnader							
Strøm					kr 5 000	kr 3 288	kr 5 000
Snøbrøyting/strøing					kr 1 200 000	kr 1 019 788	kr 900 000
Løypekjøring					kr 660 000	kr 635 600	kr 637 000
Vedlikehold vei/friarealer					kr 300 000	kr 267 558	kr 300 000
Trefelling friarealer					kr 50 000	kr 17 500	kr 50 000
Vaktmester/fjerning av kvist					kr 50 000	kr 30 632	kr 50 000
Forretningsførsel/regnskapsførsel					kr 290 000	kr 288 876	kr 278 000
Styrehonorar					kr 45 000	kr 40 000	kr 45 000
Honorar advokat					kr 500 000	kr 636 097	kr 500 000
Honorar revisor					kr 20 000	kr 18 375	kr 20 000
Honorar teknisk						kr 137 150	
Trafikkontroll						kr 18 143	
Sosialt arrangement					kr 40 000		kr 40 000
Datakostnader					kr 16 000	kr 15 947	kr 13 000
Forsikringer					kr 7 000	kr 6 869	kr 2 000
Kostnader årsmøte					kr 50 000	kr 47 314	kr 5 000
Div. kostnader					kr 24 000	kr 24 364	kr 10 000
Sum driftskostnader					kr 3 257 000	kr 3 207 501	kr 2 855 000
Driftsresultat					kr -64 000	kr -292 006	kr -19 000
Finanskostnader/inntekter							
Renteinntekter					kr 40 000	kr 46 656	kr 40 000
Bankgebyrer/morarenter					kr 3 000	kr 2 940	kr 3 000
Netto finansinntekter					kr 37 000	kr 43 716	kr 37 000
Periodens resultat					kr -27 000	kr -248 290	kr 18 000
Disponering av resultat							
Til egenkapital					kr -27 000	kr -248 290	kr 18 000
Sum disponert					kr -27 000	kr -248 290	kr 18 000

VEDTEKTER

FOR

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

(Vedtatt på konstituerende årsmøte 03.09.1994, senere endret på årsmøter 02.09.1995, 07.09.1996, 04.09.1999, 06.09.2003, 03.09.2005, 02.09.06, 05.09.09, 05.09.15 og 04.09.21)

Pkt. 1 - Formål

Hafjelltoppen Velforening (Velforeningen) er stiftet av hytte- og seksjonseiere i Hafjelltoppen Hyttegrend.

Velforeningens formål er å eie og forvalte samt å sikre eiernes felles interesser i områdets fellesarealer, fellesanlegg og omkringliggende områder i overensstemmelse med disse vedtekter.

Pkt. 2 - Eierforhold

Velforeningen har pr. dato 455 medlemskap, hvorav 290 medlemskap utgjøres av hytteeierne, 12 av eieren av servicesenteret og 153 medlemskap av leilighetsseksjonene.

Innehaverne av de enkelte eiendommer har, via sitt eierskap, rett og plikt til å være med i Velforeningen.

Utbyggeren har tilbakeholdt reserveområder som må forventes å bli utbygget. Kjøpere av disse eiendommer skal ha tilsvarende rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Velforeningen er forpliktet til å utvide Velforeningen med nye medlemmer mot at reserveområdenes felles- og friarealer innlemmes i Velforeningens eiendom. De nye medlemmenes vilkår skal være i overensstemmelse med de gamle medlemmers vilkår.

Pkt. 3 - Årsmøte

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av september. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsrapport, årsregnskap budsjett, foreta valg av styre samt forøvrig behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet. Årsmøtet velger forretningsfører og revisor. Med innkallingen skal følge årsregnskap for foregående regnskapsår og driftsbudsjett for inneværende regnskapsår.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være Velforeningen i hende innen 1. juli.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 1/10 av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles med minst 20 dagers frist. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje på samme måte.

Innkalling til årsmøte meddeles ved at innkalling og sakspapirer legges ut på foreningens hjemmeside samtidig som det sendes til alle medlemmer på e-post i henhold til fristen, ref. forrige avsnitt. Innkallingen med vedlegg sendes til registrerte e-postadresser.

Medlemmer som ikke til enhver tid sørger for at registrert e-postadresse er korrekt, vil således ikke motta slik mail og må gjøre seg kjent med innholdet på foreningens hjemmeside.

Styret må på forhånd forelegge årsmøtet alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Pkt. 4 - Stemmerett

Årsmøtet ledes av styret.

Hvert medlemskap gir en stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall av de representerte stemmer. Medlemmene kan møte og avgi stemmer ved fullmektig som må fremlegges skriftlig og datert fullmakt.

Pkt. 5 - Styret

Styret består av formann og 7 styremedlemmer som velges på årsmøtet for 2 år av gangen.

Formannen velges særskilt for ett år av gangen. Styret består av 4 representanter fra hytteeierne, 2 representanter fra leilighetseierne og 1 representant fra servicesenteret. Servicesenteret utpeker selv sin representant til styret.

Formannen og styremedlemmene velges blant de kandidater som er foreslått skriftlig for valgkomitèen innen 1. juli. Forslagsrett har alle medlemmer av Velforeningen. Alle kandidater må være medlemmer av Velforeningen.

2 styremedlemmer fra hytteeierne og ett styremedlem fra leilighetseierne velges hvert år. På valg er de styremedlemmer som har fungert lengst. Dersom et styremedlem fratrer i sin funksjonstid, velges et nytt medlem på første ordinære årsmøte for uttredende medlems gjenværende funksjonstid.

Pkt. 6 - Valgkomitè

Årsmøtet velger hvert år en valgkomitè bestående av 3 medlemmer. Både hytteeierne og leilighetseierne skal være representert i valgkomitèen.

Valgkomitèens innstilling og liste over ande foreslåtte kandidater skal sendes ut sammen med øvrige dokumenter til årsmøtet.

Pkt. 7 - Tegning av Velforeningen

I fellesskap forplikter formannen og ett styremedlem Velforeningen ved sin underskrift. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for årsmøtet alle saker av betydning.

Styret forestår den løpende kontakt med forretningsfører og har instruksjonsmyndighet over forretningsføreren.

Pkt. 8 - Regnskap

Det skal føres regnskap over driften av Velforeningen. Årsregnskap skal hvert år sendes det enkelte medlem.

Pkt. 9 - Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter, slik som drift og vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører og revisor. Totale fellesutgifter deles likt på det enkelte medlem og kan innkalles akonto på forskudd.

Pkt. 10 - Vedlikehold

Den enkelte sameier har plikt til å vedlikeholde sin eiendom på forsvarlig måte.

Pkt. 11 - Snøbrøyting

Velforeningen er forpliktet til å organisere tilfredsstillende snøbrøyting slik at veier, stikkveier, felles parkeringsplasser, og opptil to biloppstillingsplasser pr. medlemskap blir brøytet i henhold til gjeldende avtaler mellom Velforeningen og brøytefirma. Endringer av praksis for brøyting skal være gjenstand for behandling i årsmøte. Medlemmene er forpliktet til å følge de instruksjoner som gis av styret for å få gjennomført brøytingen på tilfredsstillende måte.

Pkt. 12 - Utsikt

Det enkelte medlem er forpliktet til å holde vegetasjonen på sin tomt nede dersom den hindrer utsikt for andre medlemmer. Tilsvarende kan det enkelte medlem ikke oppføre påbygg eller tilbygg som i vesentlig grad fratar naboer utsikt uten at naboens forhåndsgodkjennelse er innhentet.

Pkt. 13 - Fellesareal og veier

Områdets felles- og friareal og veier eies og forvaltes av Velforeningen. Det er ikke tillatt å rydde/felle trær eller på annen måte ta seg til rette på fellesareal uten samtykke fra styret.

I teleløsningsperioden fra påske til og med 10. juni tillates ikke ferdsel med kjøretøy med høyere aksellast enn 6 tonn.

Styret kan etter søknad innvilge dispensasjon fra akseltrykksbegrensningen under følgende vilkår:

Gebyr for dispensasjon for bygging av nye hytter,
herunder infrastruktur, grunnarbeider m.v. kr. 40.000,-.

Gebyr for mindre prosjekter som tilbygg, annekser,
garasjer m.v. kr. 10.000,-.

Beløpene vil være gjenstand for årlig indeksregulering med konsumprisindeksen.»

Pkt. 14 - Vedtektsendring

Forslag til vedtektsendring kan bare tas til behandling hvis det er ført opp på sakslisten som skal vedlegges innkallingen. Gyldig vedtak krever 2/3 av de avgitte stemmer.

Returneres til:

Truls A. Werpen as
Postboks 489
3002 DRAMMEN

TINGLYST

27 MAI 1994

SØR-GUDBRANDSDAL
SØRENSKRIVEREMBEET

DAGBOKNR. 3800

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾				
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0521	ØYER	155	91	
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei				
Beskaffenhets:				
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg				
Anvendelse av grunn:				
☐ Bolig- eiendom	☒ Fritids- eiendom	☐ Forretning/ kontor	☐ Industri	☐ L Landbruk
☐ K Off. vei	☐ A Annet			
Type bolig:				
☐ FB Frittligg. enebolig	☐ TB Tomanns- bolig	☐ RK Rekkehus/ kjede	☐ BL Blokk- leilighet	☒ AN Annet

2. Kjøpesum	
Kr 695.000	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype:	
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)
☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☐ 6 Skifteoppgjør	☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr 60.000	<i>1. g. avset. my. lepen</i>

4. Overdras fra <i>ti</i>	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn
030451	Overn, Asbjørn

5. Fra <i>fra</i>	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn
966056258	Statskog SF

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Pliktig medlemskap i Hafjelltoppen Velforening.	
 Doknr: 3800 Tinglyst: 27.05.1994 Emb. 017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Overdragelsen skjer uten ansvar for Statskog SF.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾
☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Statskog SF

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Midtåsvegen 25

HØYDE OVER HAVET

927 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 218 m
- 1122 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrekking i anlegget: 18



DAGLIGVARE

Joker Gaia 5 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	27 min
Hamar	1 t 9 min
Oslo	2 t 22 min

AKTIVITETER

Øyer idrettspark	12 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	12 min
Granrudmoen ballbane	12 min
Solvang grusbane	12 min
Øyer ungdomsskole	12 min
Solvang skole	13 min
Vidarheim ballbinge	16 min
Jorekstad	21 min

SPORT

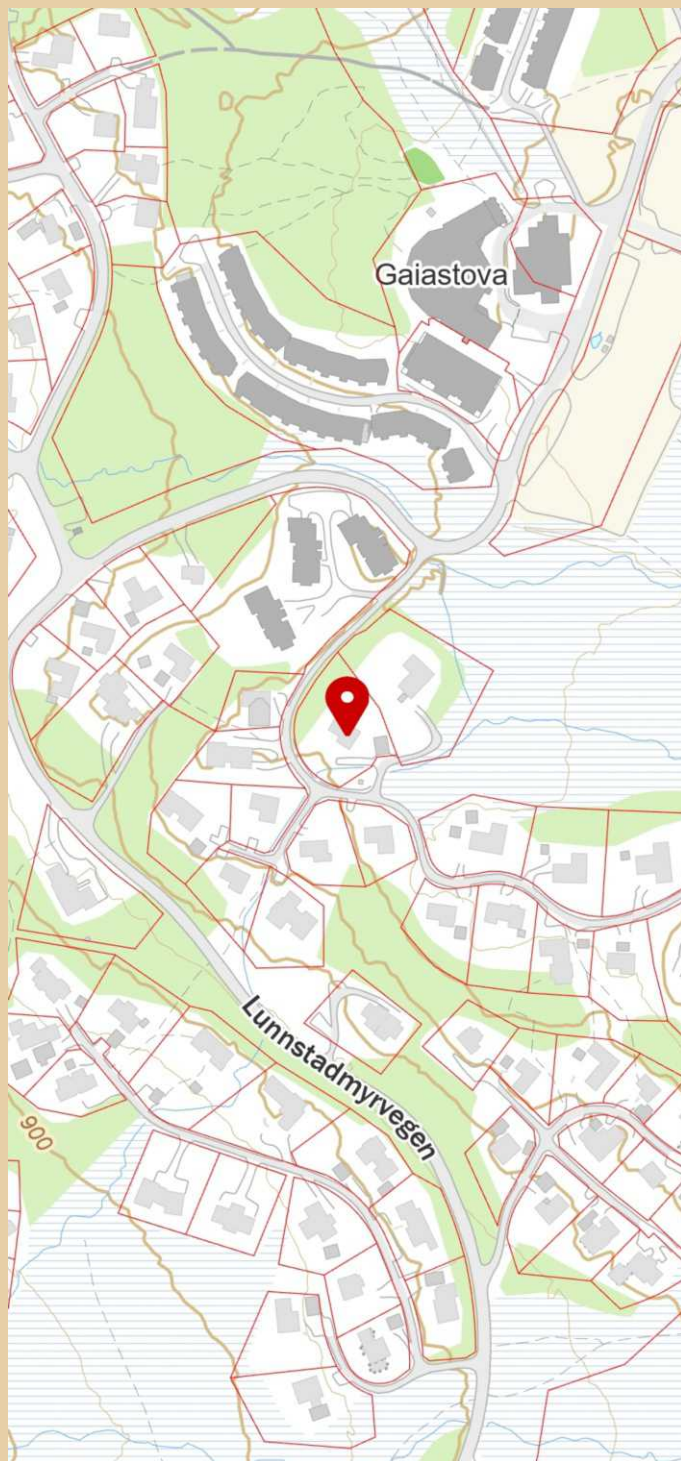
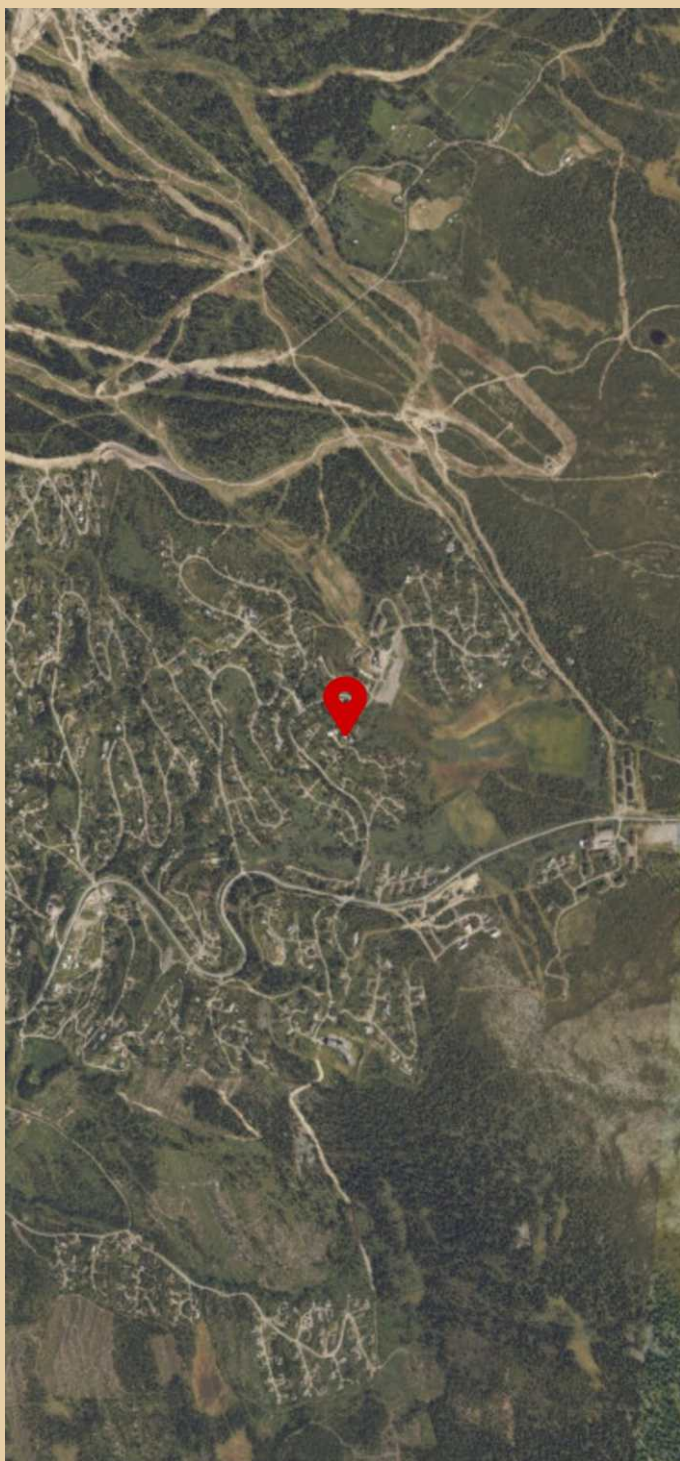
Øyer idrettspark	12 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	12 min
GO Trening Øyer	13 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	19 min 15.4 km
Bjørge Linje 540	8 min 7.8 km
Nestingen Linje 540	8 min 8.2 km



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



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Midtåsvegen 25, 2636 Øyer
Gnr. 155, Bnr. 91, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

55260136

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 906 10 172

E-post:

stig.svartor@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-