



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GEITRYGGEN 91 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

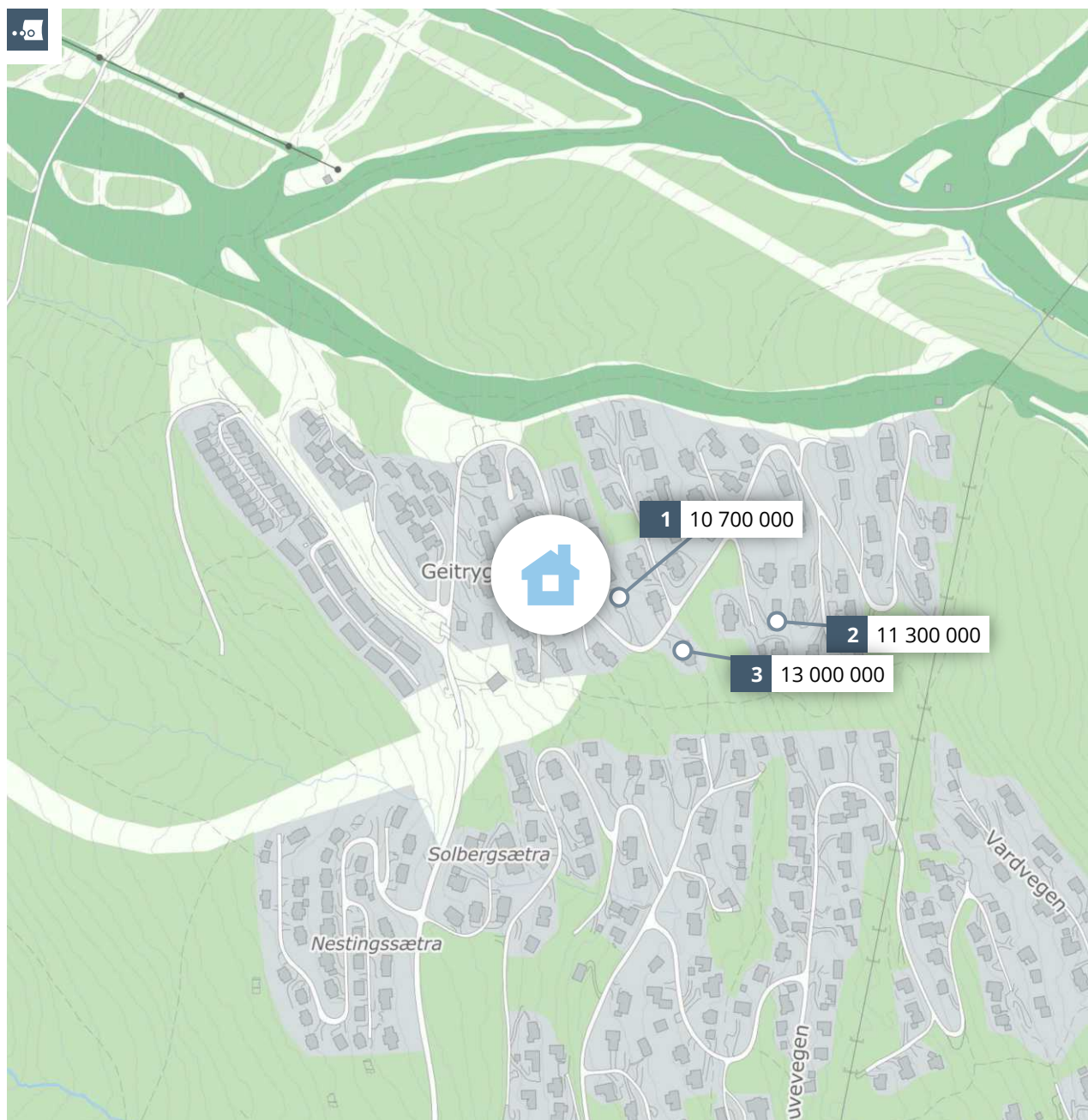
Informasjon innhentet fra Øyer kommune

Informasjon innhentet fra Kringelåslia Velforening

Kopi av tinglyste dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering

GEITRYGGEN 91 B



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 10.07.2026

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 meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets 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 verddivastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verdivast. Ansvarlig meglern: Stig Henning Svartor.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Geitryggen 91 B, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 12 BNR 146 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3440 ØYER
GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

11 900 000

-	11 900 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	238 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller
 Krypkjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Geitryggen 92 133 m² 2009 1 616 m² 5 sov	13.04.2023	12 000 000	10 700 000	0	10 700 000	80 451
2 Geitryggen 123 168 m² 2010 1 286 m² 5 sov	11.11.2024	12 000 000	11 300 000	0	11 300 000	67 262
3 Geitryggen 97 211 m² 2011 1 819 m² 5 sov	09.09.2022	14 500 000	13 000 000	0	13 000 000	61 611

Hafjelltoppen Fjellgrend: Svært innholdsrike hytte med egen utleiedel. Hytta inneholder totalt 5 soverom og 4 bad. Hoveddelen har 4 soverom og 3 bad inkludert master med eget bad. Romslig kjøkken og stue del. Hytta har en egen utleiedel med kjøkken/stue, 2 soverom, bad med badstue.

Det er en romslig garasje med bod/teknisk rom i bakkant.

Hytta er oppført i laftet tømmer og fremstår med god kvalitet!

Eiendommen ligger høyt og fritt med panorama utsikt og gode solforhold. Ski inn/ut til Kringelåsbakken!

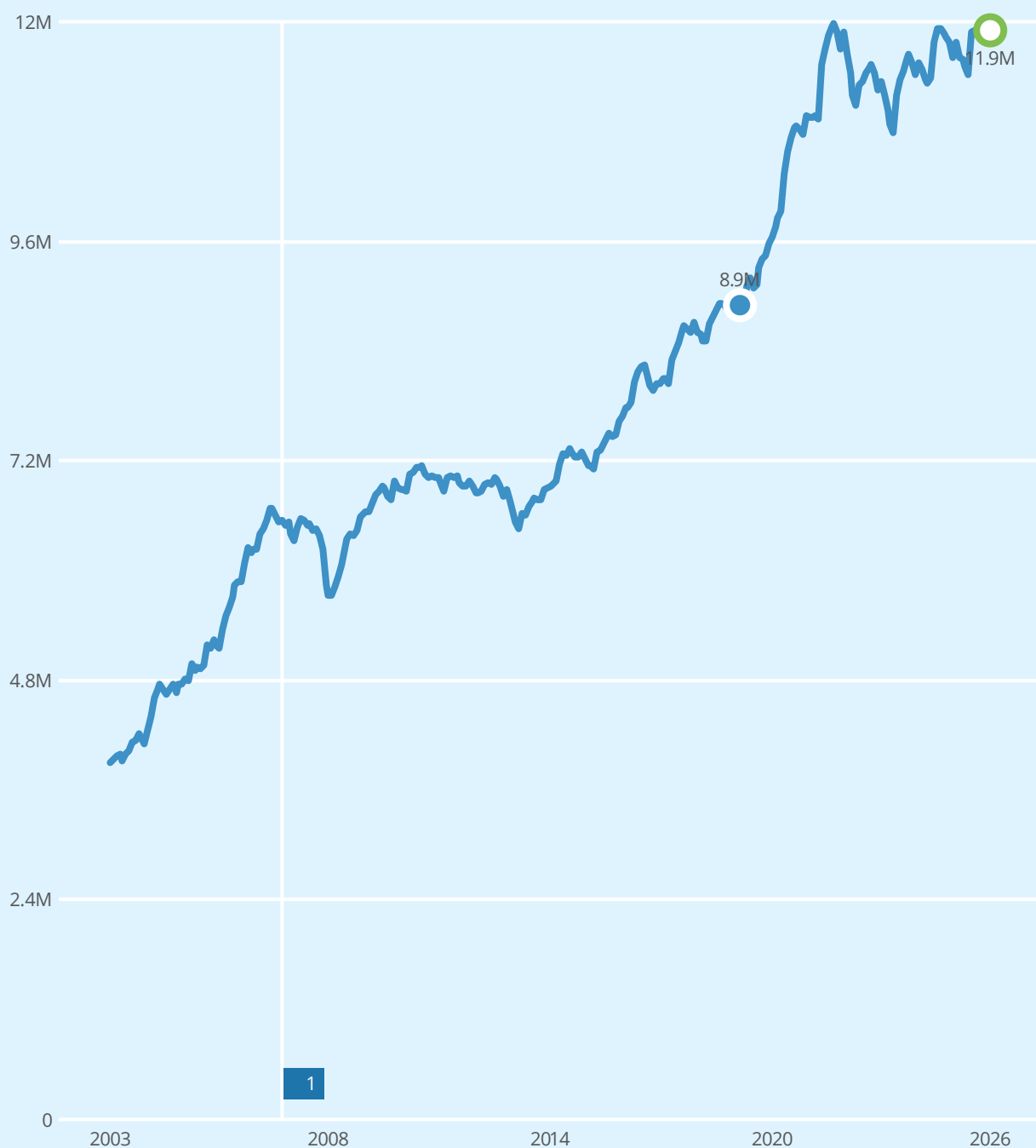
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verddivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

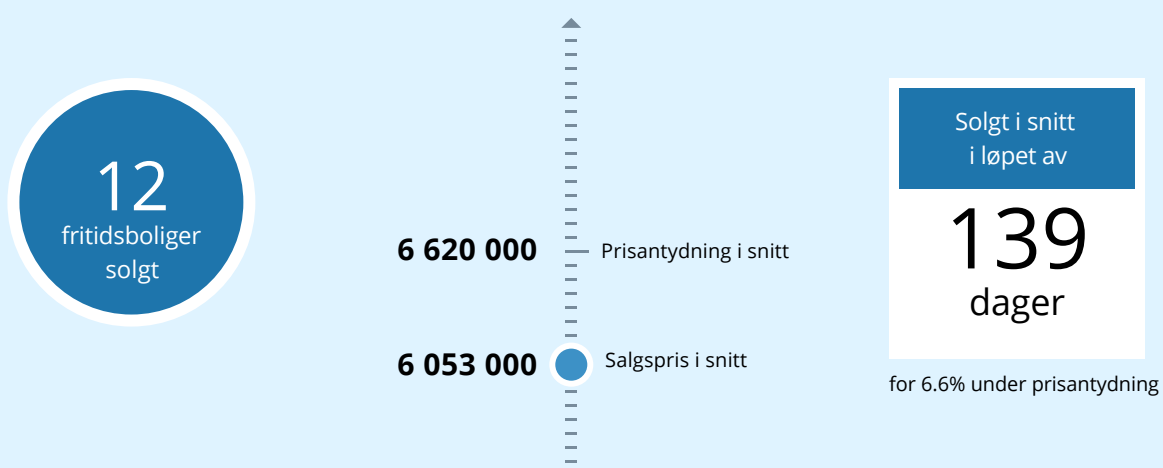
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
18.11.2019	18.11.2019	10.12.2019	-	8 900 000	0	8 900 000



Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå



Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Geitryggen 91 B, 2636 ØYER

 ØYER kommune

gnr. 12, bnr. 146, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 23.06.2026

Rapportdato: 14.07.2026

Oppdragsnr.: 22454-1025

Referansenummer: WV1876

Foretak: Sintek Norge AS

Takstingeniør: Ivar Sylte



SINTEK
Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse

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

Sintek Norge AS

Senter i norsk takst- og eiendomskompetanse



Rapportansvarlig



Ivar Sylte

Uavhengig Takstingeniør

ivs@sintek.no

901 04 813

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

I hovedsak godt vedlikeholdt.

Se forøvrig merkander under konstruksjoner.

Det vesentligste her gjelder fukt i bakvegg kjeller og råteskade ifbm verandaer framside 1. etg.

Fritidsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Neopren som primærtetting av tak.

Nedløp og beslag i svart stål.

Åstak.

Tømmerkonstruksjon som i all hovedsak er meget bra.

Noe skade ifbm terrasse, se egt punkt.

Dette er en relativt isolert skade og det er derfor ikke satt ned tilstandsgrad på hele tømmerkonstruksjonen, kun på balkong/terrasser.

Koblede vinduer fra Røros med to lags isolerglass.

Hoved dør nede malt ytterdør.

Dør ut fra kjøkken bak malt tre dør.

Ukjent produsent på begge.

To flislagte terrasser utenfor 1. etg.

Den ene utenfor soverom med garage under.

Den andre utenfor stue/kjøkken med oppholdsrom under.

Det er ukjent hvordan tettesjiktet ned mot underliggende konstruksjoner er oppbygd.

Liten tre platting bak hytta.

Slitt maling/beis, ikke råte

Impregnert bratt tretrapp fra veranda og ned til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det meste av gulv er i heltre eik. Fliser i gang og på kjøkken.

Innervegger i all hovedsak i tømmer, enkelte delingsvegger i tre.

Hvitmalt panel i tak, med brunbeisete åser der det er synlig åstak.

I forhold til radon så ligger hytten i område med 'høy aksomhetsgrad'.

Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Det var ikke krav om radonsperre da hytten ble oppført.

Vedovn i leilighet i kjeller, vedovn i stue ved siden av åpen peis.

Det er tatt hull mot bakvegg under trapp.

Det er målt 24 vektprosent fuktighet i reisverket. Anses som kritisk nivå i forhold til råtesopp.

Det er tatt hull mot bakvegg mellom beredere.

Det er målt 19,1 vektprosent fuktighet i reisverket. Anses som kritisk nivå i forhold til at råtesopp kan begynne å etablere seg.

Lakkert tretrapp.

Malte heltre fyllingsdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad 1. etg

Flislagt bad med servant, vegghengt WC, badekar og dusjhjørne med glassvegger.

Nedsenket dusjsone med bra lokalt fall.

Elektriske varmekabler i gulv, styres av termostat i sikringskap i kjeller.

Synlig slukmansjett under klemring indikerer at det er smørebran.

Elicent vifte med snorbetjening

8,2 vektprosent, tilsier tørt treverk.

Våtrom › Kjeller › Bad kjeller

Flislagt bad med servant dusjnise med glassvegger og inngang til badstue.

Flislagte vegger.

Malt panel i tak.

Enkelte kvist utslag merker på tak.

10 mm fall internt i dusjnise.

Elektriske varmekabler styrt fra termostat i sikringskap i kjeller.

Ingen synlig slukmansjett under klemring

Innredning med heltre benkeplate og overliggende keramisk vask.

Skyvedør i glass mot dusjnise, dusjnise er nedsenket.

Mekanisk avtrekk via ventil i tak.

Ukjent oppbygging og virkemåte.

Vifte styres av bryter plassert på tilliggende toalettrom.

9,4 vektprosent, dvs tørt treverk.

Våtrom › Kjeller › Bad leilighet kjeller

Flislagt bad med vegghengt WC dusj med glassvegger servant og inngang til badstue.

Flislagte vegger.

Malt panel i tak.

Enkelte kvist utslag merker på tak.

9mm fall internt i nedsenket dusjsone.

Det er synlig en liten grønn flik av slukmansjett under klemring.

Enkel funksjonell innredning

Vifte fra Elicent betjent med snortrekk.

Tilluft til badet via badstue. Ventil inn til badet over badstuedør.

Måleinstrumentet viser LO, dvs undet 7 vektprosent, noe som tilsier svært tørt treverk.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom / teknisk rom kjeller

Vaskerom/teknisk rom.

Inneholder opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask, til varmtvannsberedere, Fordeling av varmt og kaldt vann samt sikringskap.

Panel på vegger og tak.

I praksis flatt gulv, 2 mm fra sluk og til dørterskel.

Ingen synlig membranløsning under klemring.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask.

Ventil oppe på vegg ut til garasje.

Instrumentet viser LO, det vil si under sju vektprosent som i praksis er helt tørt treverk.

Våtrom › Etasje 2 › Bad 2. etg

Instrumentet viser LO, det vil si under sju vektprosent som i praksis er helt tørt treverk.

Tømmervegger, fliser i dusjnise.

Svært lite fall. Ca 3 mm internt i dusjnise. Ellers så og si flatt.

Terskel i døra inn til dusjnise.

Ingen synlig membranløsning i sluk.

Elicent veggfifte med snorbetjening

Måleinstrumentet viser LO, dvs under 7 vektprosent som tilsier svært tørt treverk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › Etasje › Kjøkken

Kjøkken 1. etg: Stort romslig kjøkken med kjøkkenøy, stor fryser og frittstående kjøleskap, koketopp på gass, integrert stekeovn og

Beskrivelse av eiendommen

avtrekk av Røroshetta.
Kjøkkenvifte fra Røroshetta.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkken leilighet kjeller. Funksjonelt lite hjørne kjøkken.
Kjøkkenvifte fra Røroshetta med avtrekk ut

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom › Kjeller › Toalettrom
Toalett med flislagt gulv vegghengt WC.
Trepanel på vegger og tak.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Kjeller › Badstue
Klassisk liten badstue med elektrisk badstueovn og badstuebenker.
Elektrisk badstueovn av merke Finnsauna.
Funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er funnet et rørskap i andre etasje i hovedenheten.
I teknisk rom kjeller er fordeling plassert på vegg.
Alt synlig av avløpsrør er i plast.
Fra bad er det elektrisk vifter.
Fra kjøkken er det avtrekk over kokesone.
Utover dette er det ikke registrert noen form for ventilerings av bygget.
Oso 200 liters varmtvannsbereder.
Det er to beredere plassert i vaskerom/teknisk rom bak garage i kjeller.
Oso 200 liters varmtvannsbereder.
Det er to beredere plassert i vaskerom/teknisk rom bak garage i kjeller.
Stort sikringsskap plassert på vaskerom/teknisk rom i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Gitt at anlegget snart er 20 år, og at elektro ikke er takstmannens fagfelt anbefales det på generelt grunnlag med en gjennomgang av det elektriske anlegget.
Ukjent oppbygging av fuktsikring og drenering men det er synlig knotteplast mot grunnmur på øvre side og på siden av bygget.
Enkelt opparbeidet tomt med noe gress og ellers gruslagt nedenfor hytta.
Det er ikke funnet noen kum iu tereng rundt hytta så oppbygging av vann og avløpsanlegg er ukjent annet enn at det er opplyst fra kommunen at det er offentligvann og avløp tilknyttet via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

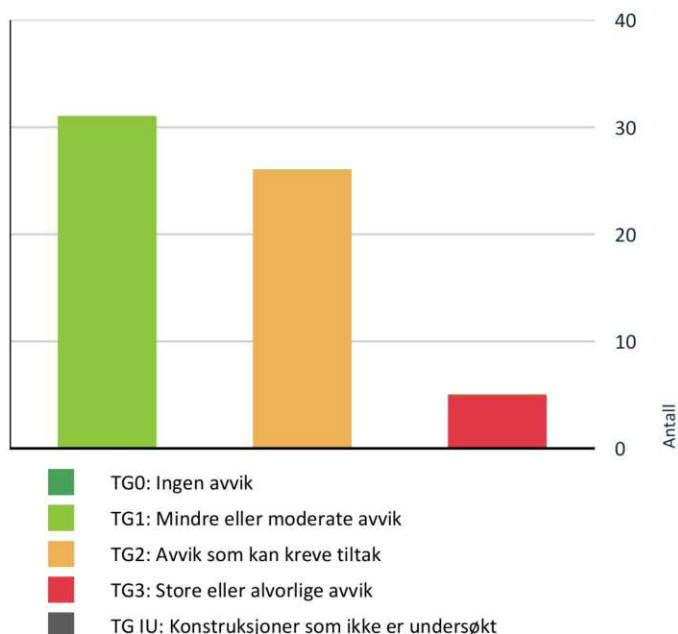
Det er framlagt ferdigattest datert 14.01.2009.

Denne viser til tegninger datert 12.07.2007 og nye 31.01.2008.

Tegning datert 12.07.2007 er framlagt takstmann og samsvarer med dagens bruk. Samme tegning er datert mottatt 31.jan.2008 av kommunen, så takstmannen legger til grunn at dette er samme tegning.

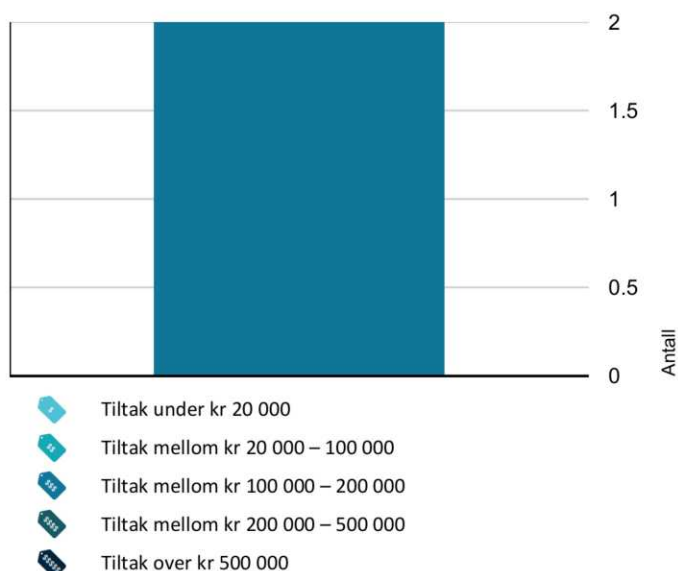
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng, vaskerom bak garage [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2. etg > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1. etg > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1. etg > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1. etg > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1. etg > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 1. etg > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad leilighet kjeller > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad leilighet kjeller > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad leilighet kjeller > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom / teknisk rom kjeller > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom / teknisk rom kjeller > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom / teknisk rom kjeller > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad 2. etg > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad 2. etg > Overflater gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad 2. etg > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 2 > Bad 2. etg > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2008

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Neopren som primærtetting av tak.

Vurdering av avvik:

- Vindskier og isbord har noe sopp og mosegroing. Det bemerkes også at taktekkingen er 18 år og nærmer seg tid for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Fjerne sopp og mose og beise.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og beslag i svart stål.



Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Åstak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tømmerkonstruksjon som i all hovedsak er meget bra.

Noe skade ifbm terrasse, se egt punkt.

Dette er en relativt isolert skade og det er derfor ikke satt ned tilstandsgrad på hele tømmerkonstruksjonen, kun på balkong/terrasser.



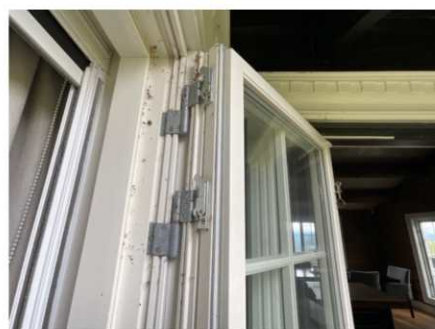
TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Koblede vinduer fra Røros med to lags isolerglass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hoved dør nede malt ytterdør.

Dør ut fra kjøkken bak malt tre dør.

Ukjent produsent på begge.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

To flislagte terrasser utenfor 1. etg.
Den ene utenfor soverom med garage under.
Den andre utenfor stue/kjøkken med oppholdsrom under.
Det er ukjent hvordan tettesjiktet ned mot underliggende konstruksjoner er oppbygd.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist funksjonssvikt av tettesjikt. Det vil si at det det vanntette laget, som skal beskytte bygningsdeler som ligger under, ikke fungerer.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tettesjiktet er akkurat 18 år siden hytta er bygget i 2008
- Enkelte fliser er helt løse og mange har bom.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Mange av flisene på begge terrasser har bom og noen er helt løse.
Det er begynnende råteskade på tømmer og listverk som ligger ned til terrassene.



Råte i tømmer



Råte i list under dør



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Liten tre platting bak hytta.
Slitt maling/beis, ikke råte

Utvendige trapper

Beskrivelse

Impregnert bratt tretrapp fra veranda og ned til terreng.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det meste av gulv er i heltre eik. Fliser i gang og på kjøkken.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innervegger i all hovedsak i tømmer, enkelte delingsvegger i tre.
Hvitmalt panel i tak, med brunbeisete åser der det er synlig åstak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner



Radon

Beskrivelse

I forhold til radon så ligger hytten i område med 'høy aksomhetsgrad'.
Det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.
Det var ikke krav om radonsperre da hytten ble oppført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det var ikke krav om radonsperre på oppføringstidsunktet.
Hytta ligger i område med 'høy aksomhetsgrad'.
Gitt plassering og det ikke er kjent at bygget har radonsperre anbefales det å gjøre radonmålinger.
Dette kan enkelt gjøres selv med utstyr fra f.eks. radonova.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i leilighet i kjeller, vedovn i stue ved siden av åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er tatt hull mot bakvegg under trapp.
Det er målt 24 vektprosent fuktighet i reisverket. Anses som kritisk nivå i forhold til råtesopp.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det er tatt hull mot bakvegg i gang ved siden av trapp. En kjenner fysisk med hånda at det er fuktighet og måling med hammerelektrode bekrefter dette.

Kostnadsestimat er meget usikkert før en får gjort nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Rom under terreng, vaskerom bak garage

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er tatt hull mot bakvegg mellom beredere.
Det er målt 19,1 vektprosent fuktighet i reisverket. Anses som kritisk nivå i forhold til at råtesopp kan begynne å etablere seg.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Tilstandsrapport

Det er tatt hull mot bakvegg i gang ved siden av trapp. En kjenner fysisk med hånda at det er fuktighet og måling med hammerelektrode bekrefter dette.

Kostnadsestimat er meget usikkert før en får gjort nærmere undersøkelser.

Det må gjøres nærmere undersøkelser av hele bakveggen for å avdekke omfanget og vurdere hvilke tiltak som må iverksettes.

Eier opplyser at han har fått informasjon fra nabo som har hatt en vanlekasje i naboenheten med skade i vaskerom som ligger inntil dette vaskerommet. Det kan ikke helt utelukkes at dette har sammenheng, men er umulig å fastslå før nærmere undersøkelser er gjort.

Det skal være betongmur/brannskille mellom enhetene. Det skal nokså mye til at vann har funnet seg vei sideveis gjennom konstruksjonen, men det kan som sagt heller ikke utelukkes helt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte heltre fyllingsdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Flere innerdører subber i nedkant.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD 1. ETG

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med servant, vegghengt WC, badekar og dusjhjørne med glassvegger.

ETASJE > BAD 1. ETG



TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 1. ETG

TG 1 Overflater, vegger og himling

ETASJE > BAD 1. ETG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Nedsenket dusjsone med bra lokalt fall.
Elektriske varmekabler i gulv, styres av termostat i sikringskap i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Sprekk i flis ved siden av dør.

ETASJE > BAD 1. ETG

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig slukmansjett under klemring indikerer at det er smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Det anmerkes at det rund badekar er tømmer og trepanel.
Det er blandebatteri med dusjhode montert på trepanelen.
Det frarådes på det sterkeste å dusje med denne løsningen.
Det er heller ikke noe som tyder på at det har vært utstrakt dusjing her.



ETASJE > BAD 1. ETG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD 1. ETG

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elicent vifte med snorbetjening

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Kan løses ved å etablere spalte under dør.

ETASJE > BAD 1. ETG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

8,2 vektprosent, tilsier tørt treverk.



KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med servant dusjnisje med glassvegger og inngang til badstue.



KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malt panel i tak.
Enkelte kvist utslag merker på tak.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

10 mm fall internt i dusjnise.
Elektriske varmekabler styrt fra termostat i sikringskap i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er tett list under skyvedør mot dusjnise.
Evt lekkasje fra vask vil da ikke gå til sluk.
Det bør etableres en spalte i list under dusjvegg.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ingen synlig slukmansjett under klemring

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

Ingen synlig membranløsning under klemring i sluk.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med heltre benkeplate og overliggende keramisk vask.
Skyvedør i glass mot dusjnise, dusjnise er nedsenket.

KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventil i tak.
Ukjent oppbygging og virkemåte.

Tilstandsrapport

Vifte styres av bryter plassert på tilliggende toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Ingen registrert tilluft.

Kan løses ved å etablere spalte under dør.

KJELLER > BAD KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

9,4 vektprosent, dvs tørt treverk.



KJELLER > BAD LEILIGHET KJELLER

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med vegghengt WC dusj med glassvegger servant og inngang til badstue.

KJELLER > BAD LEILIGHET KJELLER

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

KJELLER > BAD LEILIGHET KJELLER

TG 1 Overflater, vegger og himling

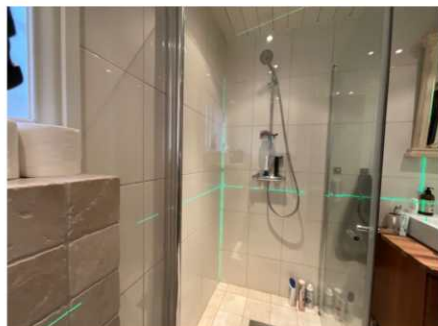
Beskrivelse

Flislagte vegger.

Malt panel i tak.

Enkelte kvist utslag merker på tak.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD LEILIGHET KJELLER

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

9mm fall internt i nedsenket dusjsone.

KJELLER > BAD LEILIGHET KJELLER

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig en liten grønn flik av slukmansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- 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 våtrommet.

KJELLER > BAD LEILIGHET KJELLER

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Enkel funksjonell innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres

KJELLER > BAD LEILIGHET KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vifte fra Elicent betjent med snortrekk.
Tilluft til badet via badstue. Ventil inn til badet over badstuedør.

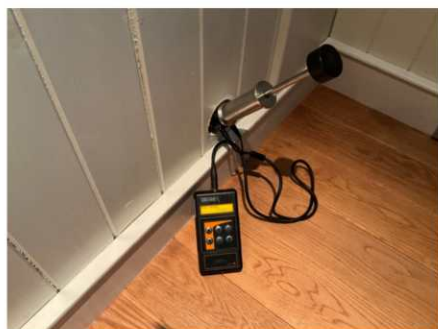
KJELLER > BAD LEILIGHET KJELLER

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måleinstrumentet viser LO, dvs undet 7 vektprosent, noe som tilsier svært tørt treverk.



KJELLER > VASKEROM / TEKNISK ROM KJELLER

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom.

Inneholder opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, utslagsvask, to varmtvannsberedere, Fordeling av varmt og kaldt vann samt sikringsskap.

KJELLER > VASKEROM / TEKNISK ROM KJELLER

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

KJELLER > VASKEROM / TEKNISK ROM KJELLER

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger og tak.

KJELLER > VASKEROM / TEKNISK ROM KJELLER

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

I praksis flatt gulv, 2 mm fra sluk og til dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

KJELLER > VASKEROM / TEKNISK ROM KJELLER

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Ingen synlig membranløsning under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



KJELLER > VASKEROM / TEKNISK ROM KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utslagsvask.

KJELLER > VASKEROM / TEKNISK ROM KJELLER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil oppe på vegg ut til garasje.

KJELLER > VASKEROM / TEKNISK ROM KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Instrumentet viser LO, det vil si under sju vektprosent som i praksis er helt tørt treverk.



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD 2. ETG

Generell

Beskrivelse

Instrumentet viser LO, det vil si under sju vektprosent som i praksis er helt tørt treverk.



ETASJE 2 > BAD 2. ETG

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

ETASJE 2 > BAD 2. ETG

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tømmervegger, fliser i dusjnisse.

ETASJE 2 > BAD 2. ETG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Svært lite fall. Ca 3 mm internt i dusjnisse. Ellers så og si flatt. Terskel i døra inn til dusjnisse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

To sprukne fliser utenfor dusjsone.

Det bør etableres spalte under list til dusjvegger.

ETASJE 2 > BAD 2. ETG

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ingen synlig membranløsning i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Med bakgrunn i ingen synlig membran, tett list inn til dusjnise og manglende fall settes det TG3.

ETASJE 2 > BAD 2. ETG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Ikke krav til kontrollert avrenning på byggetidspunkt.

ETASJE 2 > BAD 2. ETG

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elicent veggfifte med snorbetjening

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Ingen tilluft.

løses ved å etablere spalte under dør.

ETASJE 2 > BAD 2. ETG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måleinstrumentet viser LO, dvs under 7 vektprosent som tilsier svært tørt treverk.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 1. etg: Stort romslig kjøkken med kjøkkenøy, stor fryser og frittstående kjøleskap, koketopp på gass, integrert stekeovn og avtrekk av Rørshetta.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte fra Røroshetta.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken

Det er ikke registret tilluft til kjøkkenet, dette gir tilstandsgrad 2.

Gitt at det er store rom med høyt under taket anses det likevel at løsningen er tilfredsstillende.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken leilighet kjeller. Funksjonelt lite hjørne kjøkken.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte fra Røroshetta med avtrekk ut

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med flislagt gulv vegghengt WC.

Trepanel på vegger og tak.

KJELLER > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

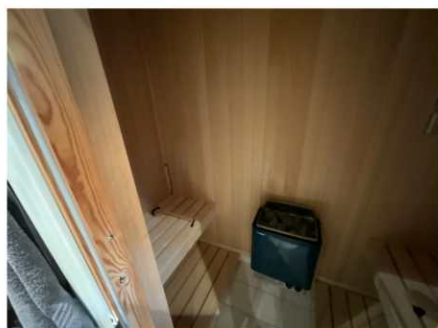
PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Klassisk liten badstue med elektrisk badstueovn og badstuebenker.



KJELLER > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Elektrisk badstueovn av merke Finnsauna.
Funksjonstestet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er funnet et rørskap i andre etasje i hovedenheten.
I teknisk rom kjeller er fordeling plassert på vegg.

Vurdering av avvik:

- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Manglende bortledning av lekkasjevann og fravær av automatisk lekkasjestopper i fordelerskap øker risikoen for at vannlekkasjer ikke oppdages eller begrenses. Dette kan føre til skjulte fuktskader på konstruksjon, innredning og tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

Fra rørskap i andre etasje er det ikke kontrollert avrenning til sluk eller våtrom.
På teknisk rom/vaskerom i kjeller er det ikke rørskap, fordelingsstokker er plassert direkte på trevegg.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Alt synlig av avløpsrør er i plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Fra bad er det elektrisk vifter.
Fra kjøkken er det avtrekk over kokesone.
Utover dette er det ikke registrert noen form for ventilering av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.

Det er ikke registrert ventiler på noe rom i bygget.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Oso 200 liters varmtvannsbereder.
Det er to beredere plassert i vaskerom/teknisk rom bak garage i kjeller.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannsbereder/tank2

Beskrivelse

Oso 200 liters varmtvannsbereder.
Det er to beredere plassert i vaskerom/teknisk rom bak garage i kjeller.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Stort sikringsskap plassert på vaskerom/teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Gitt at anlegget snart er 20 år, og at elektro ikke er takstmannens fagfelt anbefales det på generelt grunnlag med en gjennomgang av det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Gitt at anlegget snart er 20 år, og at elektro ikke er takstmannens fagfelt anbefales det på generelt grunnlag med en gjennomgang av det elektriske anlegget.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent oppbygging av fuktsikring og drenering men det er synlig knotteplast mot grunnmur på øvre side og på siden av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Gitt funn av fukt i påforet innervegg i kjeller må det gjøres nærmere undersøkelser ift om dreneringsløsningern fungerer/er tilfredsstillende.

Det mangler blant annet topplst på knotteplast på det som er synlig på hjørnet av bygget.

Det er ikke synlig knotteplast videre på øversiden av bygget, men det kan se ut utifra konstruksjonen på hjørnet at det er støpt ut en kant som skiferforblending står på og at knotteplast ligger oppunder denne.

Det er litt fall fra veggen på baksiden av hytta.

Ved taknedløp har det etablert seg en grop, så det er usikkert hvilken veg dette vannet tar og hvordan knotteplast er løst der under det som er synlig.

Kostnadsestimat er svært usikkert inntil det er avdekket hva som må gjøres.

TG3 er satt med bakgrunn i funn i kjeller og det er trolig at det er relatert til dreneringen.

Tilstandsrapport



Synlig knotteplast på hjørnet og 'hylle' for skiferforblending.



Synlig knotteplast, ingen topplist.



Synlig betongkant som 'hylle' for skiferforblending. Dette er ved trapp inn til kjøkken, likt som på hjørnet.



Grop ved nedløp

TG 1 Grunnmur og fundamenter

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Enkelt opparbeidet tomt med noe gress og ellers gruslagt nedenfor hytta.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ikke funnet noen kum iu tereng rundt hytta så oppbygging av vann og avløpsanlegg er ukjent annet enn at det er opplyst fra kommunen at det er offentligvann og avløp tilknyttet via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

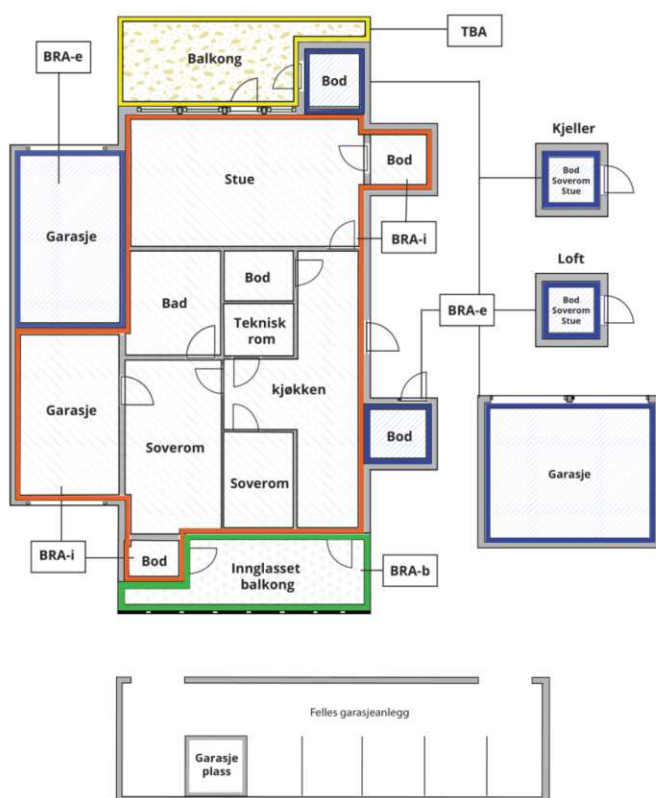
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	27
Kjeller	113			113	
Etasje 2	30			30	
SUM	233				27
SUM BRA	233				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad 1. etg, gang		
Kjeller	Bad kjeller, bad leilighet kjeller, toalettrom, badstue, garasje, gang, soverom, soverom 2, vaskerom / teknisk rom kjeller, kjøkken, stue		
Etasje 2	Gang, bad 2. etg, soverom, soverom 2		

Kommentar

Det er i kjeller egen leilighet med inngang fra felles gang. Denne er målt til 53 m². Dette inngår i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er framlagt ferdigattest datert 14.01.2009.

Denne viser til tegninger datert 12.07.2007 og nye 31.01.2008.

Tegning datert 12.07.2007 er framlagt takstmann og samsvarer med dagens bruk. Samme tegning er datert mottatt 31.jan.2008 av kommunen, så takstmannen legger til grunn at dette er samme tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Ivar Sylte	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	12	146		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Geitryggen 91 B							
Hjemmelshaver Simonsen Richard André							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten er en vertikaldelt tømmerhytte beligende i etablert hytteområde i Hafjell..

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening der denne enheten svarer for sameiebrøk: 1/2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2026		Gjennomgått	7	Ja
Energirapport	07.07.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260207
Adresse	Geitryggen 91 B		
Postnr.	2636	Sted	ØYER
Selgers navn	Richard André Simonsen		

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

Når kjøpte du boligen?

09.12.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

1751385

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Beskrivelse:

Lekkasje på den ene takrenna nord/vest

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/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?

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til 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

17. Kjenner du til det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Skiftet termostat til bad 3 etg

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:

Ligger i boligmappen, jobben er gjort av Ringelekro AS

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?

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Leilighet i første etg på ca 60 kvm

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ 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

Beskrivelse:

Detr er ferdigattest for boligen

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

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

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

Dato

23.06.2026

Signert av

Richard André Simonsen



Adresse

Geitryggen 91B, 2636 ØYER

Dato for energimerking

07.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320380

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

25296796

Gårdsnummer

12

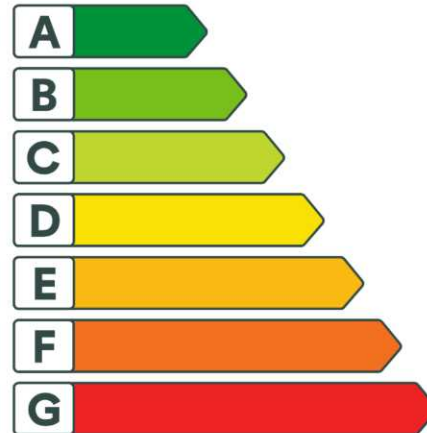
Bruksnummer

146

Seksjonsnummer

2

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

2008

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

233,0 m²

Oppvarmet bruksareal

233,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

147,70 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

174,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 635 kWh



Geitryggen 91B, 2636 ØYER



Detaljering

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



Geitryggen 91B, 2636 ØYER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: 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.

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>

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260207
Adresse	Geitryggen 91 B		
Postnr.	2636	Sted	ØYER
Selgers navn	Richard André Simonsen		

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

Når kjøpte du boligen?

09.12.2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

1751385

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Beskrivelse:

Lekkasje på den ene takrenna nord/vest

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/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?

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Skiftet termostat til bad 3 etg

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:

Ligger i boligmappen, jobben er gjort av Ringelektro AS

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?

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Leilighet i første etg på ca 60 kvm

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ 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

Beskrivelse:

Detr er ferdigattest for boligen

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

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R A

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

Dato

23.06.2026

Signert av

Richard André Simonsen



Adresse

Geitryggen 91B, 2636 ØYER

Dato for energimerking

07.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320380

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

25296796

Gårdsnummer

12

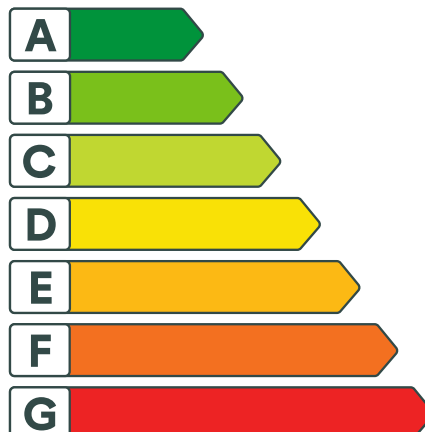
Bruksnummer

146

Seksjonsnummer

2

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

2008

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

233,0 m²

Oppvarmet bruksareal

233,0 m²

Oppvarmet etasje

2

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

147,70 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

174,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 635 kWh



Geitryggen 91B, 2636 ØYER



Detaljering

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



Geitryggen 91B, 2636 ØYER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

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>

REGULERINGSBESTEMMELSER

HAFJELLTOPPEN FJELLGREND:

Revidert i henhold til vedtak i KST 28.04.2005
Revidert etter mindre vesentlig endring 28.03.2006

1. Innledning

Avgrensing av planområdet er vist på plankartet med plangrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formål:

Byggeområder (pbl §25, første ledd nr.1):

- Byggeområder for fritidsbebyggelse: **FB0, FB1, FB2, FB3, FB4, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9, FB10, FB11, FB12, FB13, FB14, FB15, FB16 og FB17.**

Kombinert formål (pbl §25 andre ledd):

- Byggeområde for forretninger/herberger/bevertningssteder og fritidsbebyggelse: **F/FB**

Spesialområder (pbl §25, første ledd nr.6)

- Spesialområde privat veg: **PV1, PV2 og PV3**
- Spesialområde alpinformål: **SL**
- Spesialområde vegetasjonsvern: **PB**

Fellesområder (pbl §25, første ledd nr.7)

- Fellesområde miljøstasjon: **M**

2. Fellesbestemmelser

- 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 med skjæringer/fyllinger, opparbeidet parkeringsplasser og etablert løyper/stier.
Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- 2.2 Det er ikke kjent automatisk fredede 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.

3. Plankrav:

- 3.1 Byggeområdene FB1 til FB10 er detaljert med veger og tomteinndeling i reguleringsplanen. For de øvrige byggeområder skal det utarbeides egne bebyggelsesplaner som skal godkjennes før byggearbeidene kan iverksettes.
- 3.2 Ved etablering av den private hovedvegen fra Hundersetervegen og inn til Hafjelltoppen Fjellgrend skal de etablerte nedfartsløypene fra Panorama og Sandstulen samles i en planfri kryssing.

- 3.3 Prosjektmaterialiet for veg-, vatn-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.
- 3.4 Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med fremtidig renovasjon i området.

4. Byggeområder

- 4.1 I byggeområdene FB skal det oppføres fritidsbebyggelse, frittstående eller apartmenter.
- 4.2 I byggeområdene F/FB kan det oppføres forretning/ herberger/bevertningssteder og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen (fritidsleiligheter) skal maks utgjøre 50% av bygningsmassen.
- 4.3 Byggemelding skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og event. eksisterende bebyggelse, avstander til veg og tomtegrenser, nabobebyggelse og parkering. For frittliggende hytter eller hytter i tun skal det avsettes areal for 2 p-plasser pr. enhet, for leilighetsbygg skal det avsettes areal for 1.4 p-plass pr. enhet. Byggemeldingen skal også vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Bygningers plassering skal tilpasses tomte best mulig, bl.a skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Hovedmøneretningen skal legges parallelt med kotene på plankartet.

Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. 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 staffasjefarger. Torv eller skifer skal benyttes som takdekking på alle bygg. Gjerder tillates ikke oppført. Avskjerming og/eller sikkring kan i spesielle tilfeller godkjennes, da i form av skigarder maks høyde 1.25 m.

- 4.4 På den enkelte hyttetomt i område FB1, FB2, FB3, FB4, FB5, FB6, FB7, FB8, FB9 og FB10 kan det maksimalt oppføres 3 bygninger; hytte, anneks og uthus/garasje. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for hytte/anneks/garasje skal ikke overstige 200 kvm. BYA skal ikke overstige 15% av tomtens areal. Anneks/uthus skal hver ikke overstige 30 kvm BYA. Garasje skal ikke overstige 40 kvm BYA.
- Det kan i tillegg, i tilknytning til den enkelte hytte, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens BYA.
- Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer enn 130 cm over planert terreng. Gjennomsnittelig grunnmurshøyde skal ikke overskride 80 cm.
- Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 5,30 m og maksimalt en gesimshøyde på 2,85 m over ferdig grunnmur.
- Der det bygges oppstugu tillates, for denne, en maksimal mønehøyde på 6,0m og maksimal gesimshøyde på 5,3m. Oppstuguas BYA skal ikke overstige 1/3 av hyttens (uten terrassen) samlede BYA.

På tomter der terrengforholdene ligger til rette for utnyttelse av sokkel kan hovedhytta alternativt bygges med underetasje. Maksimal mønehøyde 8.7 m og maksimal gesimshøyde 5.55 m over ferdig grunnmur (sokkelfasade). Underetasjen skal ha materialbruk som harmonerer med hovedfasaden; f.eks. tre, naturstein, skifer. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy.

FB 0 skal tillegges eiendommen 19/33 i Hafjell Søndre og bl.a. nyttes til adkomstveg.

- 4.5 I område FB 11 kan det oppføres fritidsboliger i leilighetsbygg (tunbebyggelse). Tun 1 bygges ut i hht. Situasjonsplan inntatt på plankartet. For TUN 2, TUN 3 osv. kreves utarbeidet egen bebyggelsesplan.

I området FB11, FB12 og FB13, kan det oppføres fritidsboliger som frittstående bygg, i tun eller som rekkeleiligheter. Maks tillatt BYA på det enkelte området skal ikke overstige 35 %, maks tillatt BRA på det enkelte området skal ikke overstige 7000 kvm på FB11, 17000 kvm på FB12 og 9000 kvm på FB13 inkl. eventuell sokkel/måleverdig kjeller.

I delområder som bygges ut med frittstående hytter skal utbygging skje i hht bestemmelsene under pkt. 4.4.

For tun og rekkehusbebyggelse tillates en maksimal mønehøyde på 8.8 m og en maksimal gesimshøyde på 6.0 m målt fra topp grunnmur. Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer enn 100 cm over planert terreng. På tomter der terrenget ligger til rette for utnyttelse av sokkel kan bygningene oppføres med sokkel i tillegg.

- 4.6 I området FB14, FB15, FB16 og FB17 kan det oppføres fritidsboliger frittstående, i tun eller som rekkeleiligheter. Maks tillatt BYA på det enkelte området skal ikke overstige 35%, maks. tillatt BRA 10000 kvm.

I delområder som bygges ut med frittstående hytter skal utbygging skje i hht. bestemmelsene under pkt. 4.4.

I delområder som bygges ut med tunløsninger eller rekkehusbebyggelse skal utbygging skje etter bestemmelsene under pkt. 4.5.

- 4.7 I byggeområdene F/FB kan det oppføres forretninger/herberger/bevertningssteder og fritidsbebyggelse. Tillatt BYA for området skal ikke overstige 60%, maks tillatt BRA skal ikke overstige 5400 kvm.
Dersom det utvikles foretningsbygg som inneholder servering, butikker osv. skal antall parkeringsplasser godkjennes i forbindelse med byggemelding.
Bygningene kan maksimalt ha en mønehøyde på 12,50 m og maksimalt en gesimshøyde på 6,50 m over ferdig grunnmur.
Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer enn 100 cm over planert terreng.

- 4.8 Næringsbygg og fritidsboliger (med avløp) skal knyttes til det offentlige ledningsnett, jfr. § 67 i plan og bygningsloven.

- 4.9 Det skal etableres en brannhydrant over bakkenivå i planområdet før bygningene i byggeområdet FB11 tas i bruk. Lillehammer og Øyer brannvesen skal rådspørres ved plassering.

5. Spesialområder

- 5.1 I spesialområder PV kan det anlegges private veier.
- 5.2 I spesialområde SL kan det anlegges alpinløyper.
- 5.3 I spesialområdene merket PB er parkbelter hvor eksisterende vegetasjon skal ivaretas, eller områder hvor det skal etableres vegetasjon som vern mot eksisterende bebyggelse og løypeområder, til bruk for Hafjell Alpinsenter AS.

6. Fellesområder

- 6.1 I spesialområde miljøstasjon M kan det etableres oppsamlingsplass for avfall.

7. Andre fellesbestemmelser

- 7.1 Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan gjøres av det faste utvalg for plansaker dersom det foreligger særlige grunner, jfr. § 7 i plan og bygningsloven.
- 7.2 Etter at denne reguleringsplanen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med plan eller bestemmelser.



ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER: EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 146 Fnr 0 Snr

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :		Nei	x	Ja	
Planens navn:	Kommunedelplan Øyer Sør				
Kommentarer: Det foregår en revisjon av KDP Øyer Sør.					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Områderegulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Detaljregulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:	Bjorgesætra, planid 201501B				
Kommentarer: Fortetting av område regulert til fritidsboliger.					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :		Nei	x	Ja	
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			

Med hilsen

For Øyer Kommune

Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 23.06.2026



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Fjeller Per Kristian
Gråbrødv. 16 E

0379 OSLO

Saksbehandler: Knut Arne Høyesveen

Saksnr.: 07/604-8

Arkivkode: BYGG 012/146

Deres ref:

Dato: 14.01.2009

FERDIGATTEST FOR GNR 12 BNR 146.
FRITIDSBOLIG MED 2 ENHETER.

SAKSOPPLYSNINGER

Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 10.12.2008.

Følgende entreprenører har vært ansvarlige for kontroll ved prosjektet, og sluttdokumentasjon er mottatt sammen med anmodningen om ferdigattest.

PRO/KPR, UTF/KUT FOR GRAVERARBEID OG STIKKLEDNINGER

Hafjell Maskin AS, 2636 ØYER

PRO/KPR, UTF/KUT FOR SANITÆR OG RØR

Rørlegger Entreprenøren AS, Harpefoss, 2647 SØR-FRON

SØK, PRO/KPR, UTF/KUT FOR BETONG, TØMRER, PIPE OG ILDSTED

TIMBERLAND TRADISJONSLAFT AS, HARPEFOSS, 2647 SØR-FRON

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 0273/07. den 21.08.2007.

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

Gnr./bnr.: 012/146

Gjelder: Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)

*Bruksareal: Underetasje: 90,9 m² + 1 etasje 116,6 m² + hems 30,8 m²
Total pr enhet 238,3 m² x 2 Total bygg 476,6 m²
Terrasseareal: 29,6*

Byggested: Hafjelltoppen Fjellgrend T55, 2636 Øyer,

Tiltakshaver: Fjeller Per Kristian

Tegninger stemplet mottatt: 12.07.2007. og nye 31.01.2008.

Adresse:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00
61268150

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr DS-PU 14/09.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven .

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

Tor Falck
Virksomhetsleder Avd.ingeniør.

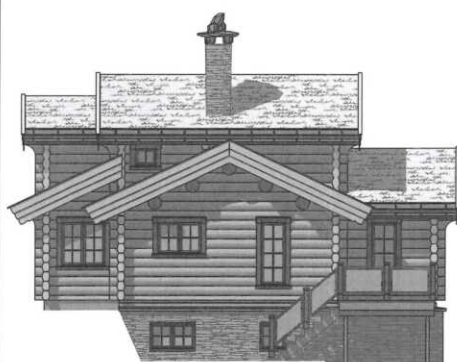
Knut Arne Høyesveen

Kopi:
Sør Gudbrandsdal likningskontor, PB 43, 2601 LILLEHAMMER
TIMBERLAND TRADISJONSLAFT AS, HARPEFOSS, 2647 SØR-FRON

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



1 fasade 1:100



2 fasade 1:100

MOTTATT

Utgitt dato

H	28.12.07	Saksøkttegn	
G	09.03.07	KUNDETEGNING	
F	26.02.07	KUNDETEGNING	
E	25.02.07	KUNDETEGNING	
D	24.02.07	KUNDETEGNING	
C	23.02.07	KUNDETEGNING	
B	22.02.07	KUNDETEGNING	
A	20.02.07	KUNDETEGNING	
Revisjon	DATA	TEGNING	SDH

Byggherre:	Byggesadresse:
Per Kristian Fjeller	Hafelløppen Fjellgrend
	TOMT 55

TEGNING

FASADER

Utskriftsdato 30. januar 2008

Tegning er ikke gyldig uten Timberland Tradisjonellts signatur	DATA:	Målestokk	TEGN.	KONTR.
BKGN	20.02.2007	1:100	TH	
PROSJEKT	TEGN.NR.	310	REV.	
07-005-A-			REV H	



3 fasade 1:100



4 fasade 1:100

MOTTATT

Utgitt dato:

H	28.12.07	Skissertegning	
G	09.03.07	KUNDETEGNING	
F	26.02.07	KUNDETEGNING	
E	25.02.07	KUNDETEGNING	
D	14.02.07	KUNDETEGNING	
C	23.02.07	KUNDETEGNING	
B	22.02.07	KUNDETEGNING	
A	20.02.07	KUNDETEGNING	
Revisjon	DATO	ENDRING	SKD

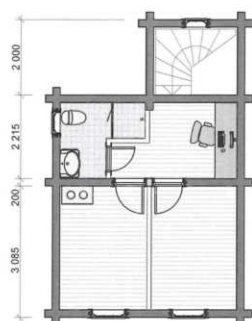
Byggherren:		Byggeseddel:	
Pier Kristian Fjeller		Hafelløppen Fjellgrend	
		TOMT 55	

TEGNING	
FASADER	

Utskriftsdato: 30. januar 2008

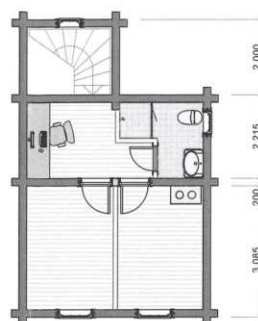
Tegning er ikke gyldig uten Timberland Tradisjonstahs signatur		DATO:	Målestokk	TEGN.	KONTR.
SIGN		20.02.2007	1:100	TH	
PROSJEKT		TEGN NR	311	REV	
07-005-A-				REV H	

12-146



BYA del 1 = 33.3m²

PLAN 2.ETASJE



BYA del 2 = 33.3m²

1:100

MOTTATT

Utgitt dato

H	28.12.07	Sekundtegnning	
G	09.03.07	KUNDETEGNING	
F	26.02.07	KUNDETEGNING	
E	25.02.07	KUNDETEGNING	
D	24.02.07	KUNDETEGNING	
C	23.02.07	KUNDETEGNING	
B	22.02.07	KUNDETEGNING	
A	20.02.07	KUNDETEGNING	
Revisjon	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

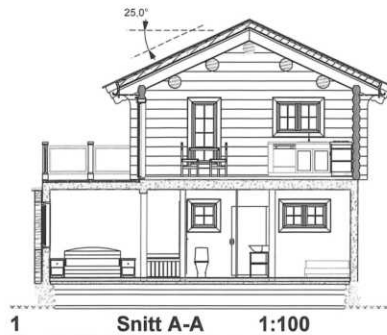
Byggherre:	Byggeselskap:
Pier Kristian Fjeller	Halvtoppen Fjellgrend
	TOMT 55

TEGNING
PLAN 2.ETASJE 1:100
Utskriftsdato: 30. januar 2008

Tegning er ikke gyldig uten Timberland Tradisjonshus signatur			
BYGN	20.02.2007	1:100	TH
PROSJEKT	TEGNING	REV.	
07-005-A-	12	REV H	



2 Snitt B-B 1:100



1 Snitt A-A 1:100



3 Snitt C-C 1:100

PROSJEKT	TEGN.NR.	REV.
07-005-A-	13	REV H

MOTTATT

Utgitt dato

Revisjon	DATE	ENDRING	SGH
H	28.12.07	Sekundæretegning	
G	09.03.07	KUNDETEGNING	
F	26.02.07	KUNDETEGNING	
E	25.02.07	KUNDETEGNING	
D	24.02.07	KUNDETEGNING	
C	23.02.07	KUNDETEGNING	
B	22.02.07	KUNDETEGNING	
A	20.02.07	KUNDETEGNING	

Byggherre:	Byggeskisse:
Per Kristian Fjeller	Hafsløppen Fjellgren
	TOMT 55

TEGNING
SNITT 1:100

Utskriftdato 30 januar 2008

PROSJEKT	TEGN.NR.	REV.
07-005-A-	13	REV H

DATE	MAESTOKK	TEGN.	KONTROL.
20.02.2007	1:100	TH	

TEGNING	TEGN.NR.	REV.
07-005-A-	13	REV H



Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	12	146	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	25296796	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	238	100	0	238

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789242.54 Øst: 580015.35 System: EPSG:25832 Nei		0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.08.2007	15.11.2007	
IG-Igangsettingstillatelse	21.08.2007	15.11.2007	
FA-Ferdigattest	17.12.2008	31.01.2009	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	238	7	Kjøkken	2	3	Geitryggen 91B	12	146	0	2

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	117	0	117

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	30	0	30

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	26	0	1	91	0	91

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 14/09

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 0273/07

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
--------------	------------	-----------	--------	---------------	-------------	--------------	-------------	--------------

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300036881	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	238	100	0	238
-------------------------------	-----------	---	--------------	--------------------------	-----	-----	---	-----

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789228.78 Øst: 580020.79 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.08.2007	25.01.2009	
IG-Igangsettingstillatelse	21.08.2007	25.01.2009	
FA-Ferdigattest	17.12.2008	31.01.2009	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	238	7	Kjøkken	2	3	Geitryggen 91A	12	146	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	117	0	117
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	30	0	30
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	26	0	1	91	0	91

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 0273/07

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 14/09

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	12	146	0	0	Grunneiendom	Hafjelltoppen Fjellgrend T55	Ja	1410,2	1410,9	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
03.05.2006	Nei	Nei	Ja	2		Nord: 6789239,12 Øst: 580019,44 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			12/146	0
					12/146/0/2	0
					12/146/0/1	0
					12/99	0
					12/172	0
					12/127	0
					12/122	0
					12/111	0
					12/106	0
					13/2	0
					12/130	0
					12/146	0
					12/41	0
Kartforretning	17.09.2012	17.09.2012			19/33	0
					155/1/709	0
					12/144	0
					12/141	0
					12/163	0
					12/150	0

	12/170	0
	12/121	0
	12/29	0
	12/168/0/2	0
	12/140	0
	12/133	0
	12/34	0
	12/13	0
	12/35	0
	12/158	0
	12/149	0
	12/108	0
	12/137	0
	12/112	0
	12/47	0
	12/46	0
	12/164	0
	12/60	0
Mottaker	12/107	151336,5
	12/2	0
	12/135	0
	12/1/1	0
	12/147	0
	12/17	0
	12/136	0
	12/169	0
	12/128	0
	12/12	0
	12/154	0
	13/12	0
	155/302	0
	155/2	0

					12/119	0
					12/142	0
					12/165	0
					12/115	0
					12/110	0
					155/307	0
				Avgiver	12/1	-151336,5
					12/109	0
					12/124	0
					12/18	0
					12/123	0
					12/102	0
					12/114	0
					12/125	0
Kartforretning	03.09.2012	03.09.2012			12/120	0
					12/140	0
					12/125	0
					12/136	0
					12/132	0
					12/154	0
					12/128	0
					12/116	0
					12/166/0/2	0
					12/157	0
					12/143	0
					12/138	0
					12/121	0
					12/147	0
					12/160	0
					12/141	0
					12/17	0
				Mottaker	12/106	64902,4

12/169	0
12/113	0
12/149	0
155/305	0
12/112	0
12/134	0
12/126	0
12/131	0
12/155	0
12/151	0
12/18	0
12/114	0
12/117	0
12/150	0
12/162	0
12/158	0
155/2	0
12/163	0
12/145	0
12/159	0
155/304	0
12/168/0/2	0
12/129	0
12/153	0
12/148	0
155/303	0
12/161	0
12/165	0
12/133	0
12/1	0
12/166	0
12/152	0

			12/111	0
		Avgiver	12/5	-64902,4
			12/170	0
			12/122	0
			12/156	0
			12/108	0
			12/107	0
			12/167/0/1	0
			12/139	0
			12/115	0
			12/166/0/1	0
			12/168/0/1	0
			12/130	0
			12/118	0
			12/167/0/2	0
			155/302	0
			12/142	0
Seksjonering	04.01.2008		12/146	0
			12/146	0
			12/146/0/2	0
Seksjonering	04.01.2008		12/146	0
			12/146/0/1	0
Kart- og delingsforretning	03.05.2006	Mottaker	12/146	1400
		Avgiver	12/106	-1400

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
25296796	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	238	0	238
300036881	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	238	0	238

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Geitryggen	91	A		Nord: 6789224,46 Øst: 580018,71 System: EPSG:25832		Grunnkrets 102-Sørbygda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer

Geitryggen	91	B	Nord: 6789245,09 Øst: 580011,24 System: EPSG:25832	Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang Grunnkrets 102-Sørbygda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang
------------	----	---	--	---

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 143-2007 J-Journalnummer: 2005-182	

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	
1410,2	Nord: 6789239,12008861 Øst: 580019,43999622 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.

24.06.2026 13:10:55 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 6 av 7

KOMMENTARFELT:

--



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 146 Fnr Snr 2

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 25 785,23	
Antall terminer faktureres gebyrene:		4	
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement:	X	3 205,63	
Vann : Forbruk:	X	2 254,13	Stipulert forbruk a 87m3
Avløp: Abonnement:	X	3 299,94	
Avløp: Forbruk:	X	3 092,55	Stipulert forbruk a 87m3
Tømming av slamavskiller:			
Tømming av tett tank:			
Renovasjon:	X	3 555,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	X	9 914,-	
Vannmålerleie:			
Festeavgift:			

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 24.06.2026



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Fjeller Per Kristian
Gråbrødv. 16 E

0379 OSLO

Saksbehandler: Knut Arne Høyeseven

Saksnr.: 07/604-8

Arkivkode: BYGG 012/146

Deres ref:

Dato: 14.01.2009

FERDIGATTEST FOR GNR 12 BNR 146.
FRITIDSBOLIG MED 2 ENHETER.

SAKSOPPLYSNINGER

Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 10.12.2008.

Følgende entreprenører har vært ansvarlige for kontroll ved prosjektet, og sluttdokumentasjon er mottatt sammen med anmodningen om ferdigattest.

PRO/KPR, UTF/KUT FOR GRAVERARBEID OG STIKKLEDNINGER

Hafjell Maskin AS, 2636 ØYER

PRO/KPR, UTF/KUT FOR SANITÆR OG RØR

Rørlegger Entreprenøren AS, Harpefoss, 2647 SØR-FRON

SØK, PRO/KPR, UTF/KUT FOR BETONG, TØMRER, PIPE OG ILDSTED

TIMBERLAND TRADISJONSLAFT AS, HARPEFOSS, 2647 SØR-FRON

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 0273/07. den 21.08.2007.

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

Gnr./bnr.: 012/146

Gjelder: Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)

*Bruksareal: Underetasje: 90,9 m² + 1 etasje 116,6 m² + hems 30,8 m²
Total pr enhet 238,3 m² x 2 Total bygg 476,6 m²
Terrasseareal: 29,6*

Byggested: Hafjelltoppen Fjellgrend T55, 2636 Øyer,

Tiltakshaver: Fjeller Per Kristian

Tegninger stemplet mottatt: 12.07.2007. og nye 31.01.2008.

Adresse:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00
61268150

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr DS-PU 14/09.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven .

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

Tor Falck
Virksomhetsleder Avd.ingeniør.

Knut Arne Høyesveen

Kopi:
Sør Gudbrandsdal likningskontor, PB 43, 2601 LILLEHAMMER
TIMBERLAND TRADISJONSLAFT AS, HARPEFOSS, 2647 SØR-FRON

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



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 146 Fnr Snr 2

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	X	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning				
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.	Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 31.12.2029.			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 24.06.2026

Ordre: **93978**



Eiendom: **3440-12/146/0/2**

Geitryggen 91B

2636 Øyer

[K34407108](#) Veil, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 24.06.2026 15:16:

Under behandling

Eiendommen er tilknyttet offentlig VA.

Eiendommen har adkomst fra privat veg.



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 146 Fnr 0 Snr 2

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:		Geitryggen 91B, 2636 Øyer		
		Adresse navn:	Geitryggen	
		Adresse nr:	91B	
		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) Hågåsetta 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: 24.06.2026

Adresse:
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 12 Bnr. 146 Fnr. Snr. 2

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: 23.06.2026

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.



SITUASJONSKART

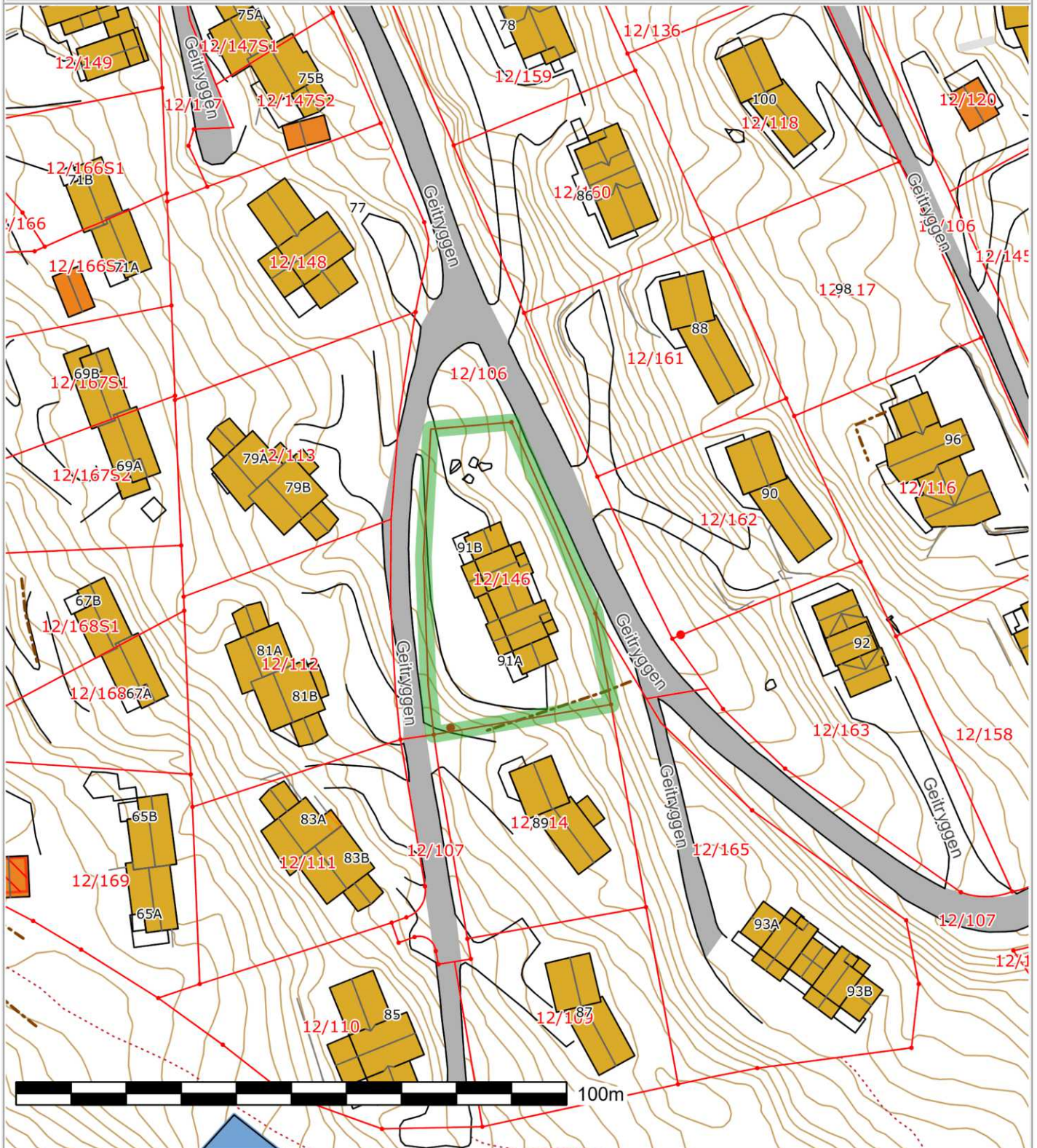
Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse: Geitryggen 91B, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				



**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 2/7-2026 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	Stein
Trapp	Andre tiltak
Byggetiltak	Fritidsbolig
Garasje og uthus	Annen næring
Høydekurve_Øyer	GnrBnr
• Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Eiendom	Husnummer
Husnummer med bokstav	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Veg
Privatveg gatenavn	



Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Geitryggen 91A 2636 ØYER, m.fl.
----------	------------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Bygning	Offentlig godkjent grensemerke	Andre grensepunkt
 Nøyaktige målinger	 Middels nøyaktige målinger	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet	 Eiendom	 Skap
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan	 Sti
 Ferdigattest	 Tatt i bruk	 Meldingsak tiltak fullført
 Ikke pliktig registrert	 Bygging avlyst	 Stein
 Trapp	 Andre tiltak	 Byggetiltak
 Fritidsbolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Veg	 Høydekurve_Øyer	



SITUASJONSKART

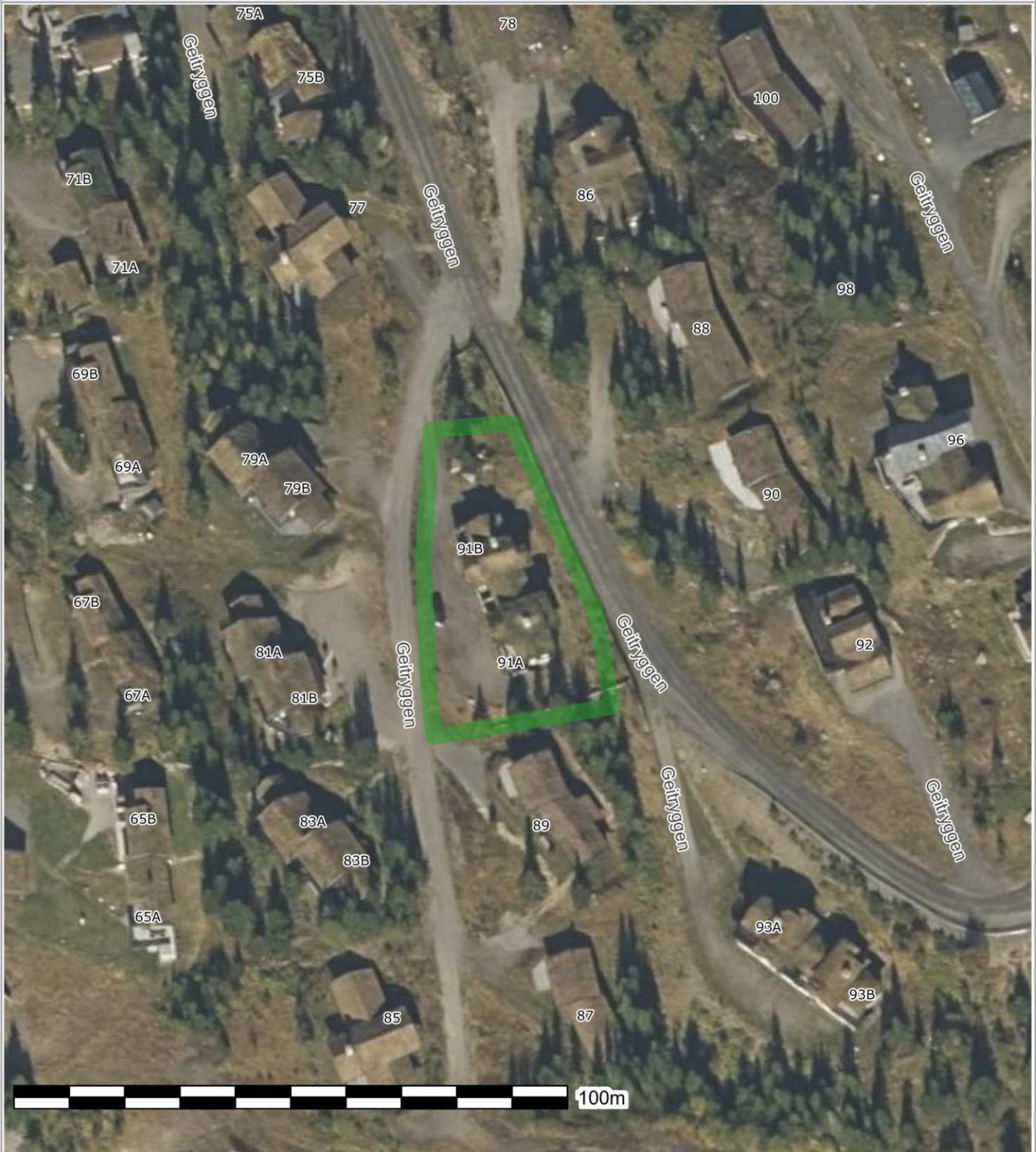


Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 146	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse: Geitryggen 91B, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 2/7-2026 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 24.06.26

Knut A. Ramstad

Oppdr.nr: 55260207

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap

Kringelåslia Velforening

Antall medlemmer: 235

Eiendom: Reguleringsområde Kringelåslia i Øyer

Forretningsfører: Langseth Services AS

Forsikringspolise: Hytteeierforening, ingen forsikring

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjennelse: Nei

Dyrehold: OK

Kontaktinfo til velforeningens styreleder:

Navn: Jan Terje Skalmerud

Telefonnr.: 98 28 62 02

E-post: jts@handverkskompaniet.no

Forretningsfører:

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

Eierskiftegebyr 3.750,- inkl. mva.

Kontonr. 3207.44.00824

Opplysninger om eiendom:

Adresse: Geitryggen 91B

Gnr. 12, bnr. 146, s.nr. 2

Kommune: Øyer

Eieropplysninger:

Medlemsavgift pr. år: kr. 4.800,- (Perioden 01.07.25 – 30.06.26)

Fellesutgifter inkluderer: Se regnskap, budsjett

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

Forenings kontonr. 1506.99.92894

Andel egenkapital pr. 30.06.25: kr. 3.101,-

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 tilliggende områder for til sammen ca. 315 fritidsboliger (inkl. Konglen)

KRINGELÅSLIA VELFORENING

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 21.10.2025

Det ble tirsdag 21.10.2025 avholdt ordinært årsmøte i Kringelåslia Velforening på Radisson Blu Park Hotel Fornebu. Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering av møtet.

Styreleder Jan Terje Skalmerud ønsket velkommen på vegne av styret.

- 1.1 Det ble foretatt navneopprop og 13 av 235 medlemskap, var representert ved fremmøte eller fullmakt.
- 1.2 Til møteleder ble valgt forretningsfører Knut A. Ramstad.
- 1.3 Innkalling med saksliste og sakspapirer ble vedtatt uten merknader.
- 1.4 Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Marit Hermansen.

2. Styrets årsrapport 01.07.2024 – 30.06.2025.

Styreleder gjennomgikk styrets årsrapport for perioden 01.07.2024 – 30.06.25. Det ble redegjort nærmere for følgende forhold:

Styret har rekvirert ytterligere skilting i veien på baksiden av Konglen samt instruert Melby om rutiner for brøyting kommende vinter. Man håper med dette å redusere problemer med feilparkering langs veien.

Intet nytt om nedfart på sydsiden av hyttene i Geitryggen mot Panorama. Stein Plukkerud har lovet styret å undersøke hva som kreves i forhold til kommunen samt lage kravspesifikasjon for hva som må gjøres og innhente pristilbud fra Hafjell Maskin.

Storsteinvegen ble skrapet etter sommerferien og fremstår i stor grad tilfredsstillende. Enkelte partier er stadig utsatt for mye hull. Profilen på veien er nå tilfredsstillende. Styret vil arbeide videre for å sikre at Storsteinvegen holdes løpende i god kjørbar stand.

Veieier Kringelåslia AS har fortsatt ikke tatt initiativ til planlagt møte om fordelingsopplegg for drift av Storsteinvegen (sommer og vinter). Styret har som meddelt tidligere bestridt faktura for sommervedlikehold 2024, som i henhold til befaringsrapport skulle være utbyggernes ansvar.

Styret jobber videre med forlengelse av løype langs veien på nedsiden av Konglen, gjennom skogholt i reguleringsområde Fjellstad Terrasse, over ny alpin nedfart med tilknytning til langrennsløype på nedsiden av Storsteinvegen. Realisering av dette prosjektet krever grunneiertillatelser for felling av skog. Styret opplyste at konkursboet for Fjellstad Terrasse nå er gjort opp, og at prosjektet og tomtearealet nå eies av Hafjell Fritid AS og Fredensborg Eiendom AS. Styret vil ta kontakt med grunneier med søknad om felling av trær for etablering av skitrasé.

Styrets årsrapport for perioden 01.07.2024 – 30.06.2025 ble deretter vedtatt uten merknader.

3. Regnskap 01.07.2024 – 30.06.2025.

Forretningsfører gjennomgikk regnskap for perioden 01.07.2024 – 30.06.2025 som ble avsluttet med et underskudd på kr. 5.688,-. Forretningsfører opplyste at regnskapet er revidert, men at det ikke er mottatt revisjonsberetning. Denne vil følge vedlagt protokollen. Regnskapet ble deretter vedtatt uten merknader.

4. Saker til behandling.

4.1 Forslag om styrehonorar.

Årsmøtet vedtok enstemmig følgende honorering til styret:

Styreleder	kr. 10.000,-
Styremedlemmer	kr. 5.000,-

Beløpene er fritatt for skattetrekk og arbeidsgiveravgift. Godtgjørelsen gjelder for styreperioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026 og vil komme til utbetaling etterskuddsvis høsten 2026.

5. Budsjett 01.07.2025 – 30.06.2026.

Forslag til budsjett for perioden 01.07.2025 – 30.06.26 med forslag til innkalling fra de forskjellige delfelt ble gjennomgått og enstemmig vedtatt uten merknader.

6. Valg.

Vedlagt innkallingen var valgkomitéens innstilling. Valgkomitéen har vært Petter Cedell og Ragnar Luther. Petter Cedell gjennomgikk innstillingen.

6.1 Til styreleder ble gjenvalgt for en periode på ett år:

Jan Terje Skalmerud (Kringelåslia Øvre, hyttene)

Skalmerud opplyste at dette vil bli hans siste år som styreleder og anmodet årsmøtet om å tenke kandidater som kan overta som styreleder fra ordinært årsmøte 2026.

6.2 Til styremedlemmer ble gjenvalgt for en periode på to år:

Anne Grethe Skaar (Kringelåslia Liligheter tun 1 og 2)
Ola Henrik Rasmussen (Kringelåslia Nedre, Bukkespranget)

Styret for kommende periode består da av:

Jan Terje Skalmerud (styreleder)	(på valg i 2026)
Martin Lorentzen	(på valg i 2026)
Odd Arild Dahlum	(på valg i 2026)
Anne Grethe Skaar	(på valg i 2027)
Ola Henrik Rasmussen	(på valg i 2027)

6.3 Til valgkomitè ble valgt for ett år:

Petter Cedell
Ragnar Luther

Avslutningsvis orienterte forretningsfører kortfattet om status for hotell/leilighetsprosjekt på Gaiastova bestående av hotell med tilhørende fasiliteter og 100 rom, 100 leiligheter for salg, underjordisk parkeringsanlegg og flerbrukshall. Prosjektet er benevnt Hafjell 950 og/eller Fakkellbyen.

Møtet ble deretter avsluttet.

Fornebu 21.10.2025

Marit Hermansen

Knut A. Ramstad
(Møteleder)

KRINGELÅSLIA VELFORENING
STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.2024 - 30.06.2025

 BankID Signing
Ola Henrik Rasmussen
2025-09-03

 BankID Signing
Jan Terje Skalmørud
2025-09-03

 BankID Signing
Anne Grethe Skaar
2025-09-03

 BankID Signing
Odd Arild Dahlum
2025-09-03

 BankID Signing
Martin Lorentzen
2025-09-03

Kringelåslia Velforening ble formelt konstituert 11.11.06 og har gjennomgått sin syttende driftsperiode. Foreningen har med virkning fra 01.07.22 blitt utvidet med 66 medlemskap fra Sameiet Konglen og består nå av 235 medlemskap.

I styret har siden ordinært årsmøte sittet:

Jan Terje Skalmørud (styreleder)
Anne Grethe Skaar
Odd Arild Dahlum
Martin Lorentzen
Ola Henrik Rasmussen

Som forretningsfører i perioden fungert Langseth Services AS.
Som revisor har fungert Ernst & Young AS.

Det er ifølge vedtak på ordinært årsmøte innkalt penger til drift i perioden ifølge fremlagt budsjett. Regnskapet viser et underskudd på kr. 5.688,- som foreslås inndekket fra velforeningens egenkapital. Velforeningens kapital er positiv og tilstrekkelig for en normaldriftssituasjon. Periodens regnskap er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er for perioden foretatt avregning av kostnader til brøyting og veivedlikehold for hhv. medlemmene i Geitryggen og Konglen/Bukkespranget i forhold til innkalte beløp. Avregningsbeløpene vil komme til fradrag fra innkalling for inneværende periode.

Det har også sist vinter vært problemer med ulovlig parkering i veien på baksiden av Konglen, hvilket var til hinder for passerende trafikk. Styret har flyttet skilt og etablert nye skilt i området og vurderer ytterligere tiltak. Styret har også vært i kontakt med parkeringsselskap for mulig parkeringskontroll og bøtelegging, men dette viste seg vanskelig gjennomførbart.

Styret har etter ønske fra siste årsmøte videreført arbeidet med å få oppgradert nedfarten mellom Kringelåslia og Panorama fra toppen av Geitryggen. Grunneier Kringelåslia AS vil undersøke hvorvidt tiltak i traséen er søknadspliktige og innhente kostnadsoverslag over nødvendige tiltak fra Haffjell Maskin AS.

Brøyting og veivedlikehold av veiene opp og ned i feltet utføres av Jens Harald Melby. Styret er tilfreds med de tjenester som tilbys.

Brøyting og vedlikehold av Storsteinvegen utføres i regi av Kringelåslia AS. Kringelåslia Velforening har ikke vært villig til å bidra til andel av veivedlikehold sommeren 2024, da utbyggerne ikke hadde oppfylt sine forpliktelser om gang/sykkelvei og istandsetting av veien etter anleggsslitasje. Styret konstaterer nå at utbyggerne har oppfylt sine forpliktelser og vil derfor bidra med omforent andel av vedlikehold av Storsteinvegen fra sommeren 2025 og fremover.

Styret er i kontakt med Kringelåslia AS for å bli enig om et fordelingsopplegg for kostnader til drift av Storsteinveien fremover som inkluderer utbyggere og nye felt langs Storsteinvegen. Utspillet ligger hos Kringelåslia AS.

Styret anser at driften fungerer tilfredsstillende, og tilbakemeldinger fra medlemmene har i hovedsak vært positive. Det er ikke planlagt vesentlige endringer i driftsopplegget for inneværende periode.

Oslo 02.09.25

Anne Grethe Skaar

Jan Terje Skalmerud
(Styreleder)

Odd Arild Dahlum

Martin Lorentzen

Ola Henrik Rasmussen

KRINGELÅSLIA VELFORENING

Resultatregnskap 01.07.2024 - 30.06.2025							
				REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP	
				2024/2025	2024/2025	2023/2024	
Inntekter							
Innkalt fra medlemmene				kr 831 539	kr 831 600	kr 815 400	
Sum inntekter				kr 831 539	kr 831 600	kr 815 400	
Driftskostnader							
Snøbrøyting/strøing Storsteinvegen				kr 61 222	kr 60 000	kr 61 949	
Snøbrøyting, strøing Geitryggen				kr 80 166	kr 84 700	kr 84 318	
Snøbrøyting, strøing Kringelåslia Nedre				kr 53 828	kr 86 000	kr 83 756	
Vedlikehold Storsteinvegen					kr 50 000		
Vedlikehold Geitryggen				kr 8 796	kr 53 900	kr 48 954	
Vedlikehold Kringelåslia Nedre				kr 21 922	kr 43 000	kr 2 587	
Løypekjøring				kr 329 000	kr 329 000	kr 311 375	
Strøm				kr 3 668	kr 5 000	kr 3 523	
Forretningsforsel				kr 132 740	kr 130 000	kr 128 233	
Honorar revisor				kr 14 320	kr 12 000	kr 10 890	
Styrehonorar				kr 30 000	kr 30 000		
Sosiale kostnader					kr 6 000		
Systemkostnader				kr 9 693	kr 6 000	kr 3 241	
Møter				kr 8 950	kr 8 000	kr 7 950	
Tap på fordringer						kr 9 041	
Div. kostnader					kr 4 250		
Sum driftskostnader				kr 754 305	kr 907 850	kr 755 817	
Driftsresultat				kr 77 234	kr -76 250	kr 59 583	
Avregning Geitryggen				kr 49 638		kr 36 128	
Avregning Kringelåslia Nedre				kr 53 250		kr 42 657	
Resultat etter avregning				kr -25 654		kr -19 202	
Finanskostnader/Inntekter							
Renteinntekter				kr 25 209	kr 20 000	kr 9 818	
Bankgebyrer/morarenter				kr 5 243	kr 3 750	kr 5 292	
Netto finansinntekter				kr 19 966	kr 16 250	kr 4 526	
Periodens resultat				kr -5 688	kr -60 000	kr -14 676	
Disponering av resultat							
Til egenkapital				kr -5 688	kr -60 000	kr -14 676	
Sum disponert				kr -5 688	kr -60 000	kr -14 676	

BankID Signing
Ola Henrik Rasmussen
2025-09-03

BankID Signing
Jan Terje Skalmrud
2025-09-03

BankID Signing
Anne Grethe Skaar
2025-09-03

BankID Signing
Odd Arild Dahlum
2025-09-03

BankID Signing
Martin Lorentzen
2025-09-03

KRINGELÅSLIA VELFORENING					
Balanse pr. 30.06.25					
			30.06.2025		30.06.2024
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Andeler i Øyer Turskiløyper SA		kr	10 000	kr	10 000
Sum anleggsmidler		kr	10 000	kr	10 000
Omløpsmidler					
Fordringer på medlemmer		kr	6 000	kr	6 126
Opptjente renter		kr	12 714	kr	9 709
Bankinnskudd		kr	861 521	kr	811 132
Sum omløpsmidler		kr	880 235	kr	826 967
Sum eiendeler		kr	890 235	kr	836 967
Gjeld og egenkapital					
Egenkapital					
Fri egenkapital		kr	728 835	kr	734 523
Sum egenkapital		kr	728 835	kr	734 523
Kortsiktig gjeld					
Leverandørgjeld		kr	28 512	kr	23 659
Påløpt styrehonorar		kr	30 000		
Avregningskonto Geitryggen		kr	49 638	kr	36 128
Avregningskonto Bukkespranget		kr	53 250	kr	42 657
Sum kortsiktig gjeld		kr	161 400	kr	102 444
Sum gjeld og egenkapital		kr	890 235	kr	836 967

Oslo 02.09.2025

Anne Grethe Skaar

Jan Terje Skalmrud

Martin Lorentzen

Odd Arild Dahlum

Ola Henrik Rasmussen



**Shape the future
with confidence**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til styret i Kringelåslia Velforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kringelåslia Velforening som består av per 30. Juni 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling per 30. Juni 2025 og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

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 foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



Shape the future
with confidence

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle foreningen eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen 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 skyldes misligheter eller utilsiktede feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av foreningens interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om foreningens evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at foreningen ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styrets leder blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21.10.2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"-sikker digital signatur. De signerende porter sin identitet og er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-10-21 13:30:16 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Kringelåslia Velforening								
Budsjet 01.07.2025 - 30.06.2026								
				BUDSJETT		REGNSKAP		
				2025/2026		2024/2025		
						BUDSJETT		
						2024/2025		
Inntekter								
Innkalt fra medlemmene		235 x	kr	3 000	kr	705 000	kr 563 939	kr 564 000
Innkalt i tillegg fra hytter Geitryggen		77 x	kr	1 800	kr	138 600	kr 138 600	kr 138 600
Innkalt i tillegg fra Kringelåslia Nedre		86 x	kr	1 200	kr	103 200	kr 129 000	kr 129 000
Sum inntekter					kr	946 800	kr 831 539	kr 831 600
Driftskostnader.								
Snøbrøyting, strøing Storsteinvegen					kr	70 000	kr 61 222	kr 60 000
Snøbrøyting, strøing Geitryggen		77 x	kr	1 100	kr	84 700	kr 80 166	kr 84 700
Snøbrøyting, strøing Kringelåslia Nedre		86 x	kr	700	kr	60 200	kr 53 828	kr 86 000
Vedlikehold Storsteinvegen					kr	90 000		kr 50 000
Vedlikehold Geitryggen		77 x	kr	700	kr	53 900	kr 8 796	kr 53 900
Vedlikehold Kringelåslia Nedre		86 x	kr	500	kr	43 000	kr 21 922	kr 43 000
Løypekjøring					kr	340 000	kr 329 000	kr 329 000
Strøm					kr	5 000	kr 3 668	kr 5 000
Forretningsførsel					kr	136 000	kr 132 740	kr 130 000
Honorar revisor					kr	16 000	kr 14 320	kr 12 000
Styrehonorar					kr	30 000	kr 30 000	kr 30 000
Sosiale kostnader					kr	6 000		kr 6 000
Systemkostnader					kr	20 000	kr 9 693	kr 6 000
Møter					kr	10 000	kr 8 950	kr 8 000
Tap på fordringer								
Div. kostnader/uforutsett					kr	5 000		kr 4 250
Sum driftskostnader					kr	969 800	kr 754 305	kr 907 850
Driftsresultat					kr	-23 000	kr 77 234	kr -76 250
Avregning Geitryggen							kr 49 638	
Avregning Kringelåslia Nedre							kr 53 250	
Resultat etter avregning							kr -25 654	
Finanskostnader/inntekter								
Renteinntekter					kr	25 000	kr 25 209	kr 20 000
Bankgebyrer/morarenter					kr	6 000	kr 5 243	kr 3 750
Netto finansinntekter					kr	19 000	kr 19 966	kr 16 250
Periodens resultat					kr	-4 000	kr -5 688	kr -60 000

INNKALLINGER FRA MEDLEMMENE**01.07.25 - 30.06.26**

Fordelt budsjett samtlige medlemmer

Faktureres Kringelåslia leiligheter tun 1 og 2

705 000 : 235

3 000

Tillegg Geitryggen

Budsjett brøyting/vedlikehold

Avregning 2024/2025

138 600 : 77

49 638 : 77

1 800

-644

Faktureres Geitryggen 2025/2026

4 156

Tillegg Kringelåslia nedre

Budsjett brøyting/vedlikehold

Avregning 2024/2025

103 200 : 86

53 250 : 86

1 200

-619

Faktureres Kringelåslia Nedre 2025/2026

3 581

**VEDTEKTER
FOR
KRINGELÅSLIA VELFORENING**

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 11.11.2006.
Endret i ordinært årsmøte 20.10.2015, 26.10.2016, 13.10.2020, 26.10.22 og
26.10.2023.

**Pkt. 1
Formål**

Kringelåslia Velforening (Velforeningen) er stiftet av hytte- og seksjonseiere innen reguleringsområdet for Hafjelltoppen Fjellgrend. Til hver regulerte tomt og hver opprettet eierseksjon i leilighetsanlegg er det knyttet et medlemskap.

Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser. Velforeningen skal organisere og drifte intern infrastruktur og veinett i området.

Velforeningen skal overta eiendomsretten til de veiarealer og andre arealer som Kringelåslia AS bestemmer skal overskjøtes til velforeningen. Forvaltningen av arealer og eventuelle bygninger og fellesanlegg foreningen blir eier av, skal skje til felles beste for medlemmene.

**Pkt. 2
Velforeningens rettslige status**

Kringelåslia Velforening er et eget rettssubjekt som skal registreres i Enhetsregisteret som forening/innretning.

Som eget rettssubjekt kan foreningen eie fast eiendom og inngå bindende avtaler.

Medlemmene i foreningen er ikke ansvarlige for foreningens forpliktelser overfor tredjemann verken proratarisk eller solidarisk. Medlemmenes plikter er begrenset til deltakelse i foreningens arbeid samt å foreta innbetaling til foreningen av de kontingenter og utgiftsandeler som årsmøtet bestemmer at medlemmene skal innbetale.

Pkt. 3

Medlemsforhold

Velforeningen består pr. dato av 235 medlemskap fordelt som følger:

Geitryggen hytter – Kringelåslia øvre	77 medlemskap
Sameiet Kringelåslia Leiligheter tun 1 og 2 – leiligheter	72 medlemskap
Bukkespranget hytter – Kringelåslia Nedre	20 medlemskap
Sameiet Konglen leiligheter - Kringelåslia Nedre	66 medlemskap

Antall medlemskap i foreningen vil øke i takt med utbygging og salg av tomter og leiligheter. Styret fører medlemsprotokoll og justerer vedtektenes angivelse av antall medlemskap uten at dette foranlediger vedtak om vedtektsendring i årsmøtet.

Utbyggeren har flere utbyggingsområder innen reguleringsområdet Kringelåslia. Området deles opp i to deler, Kringelåslia Øvre, herunder Sameiet Kringelåslia Leiligheter tun 1 og 2 og Kringelåslia Nedre, herunder rekkehusbebyggelse i Bukkespranget. Grensen mellom områdene går ved veikryss ved miljøstasjonen.

Kjøpere av tomter og eiendommer innen de ulike områder, skal ha lik rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Velforeningen er forpliktet til å utvide medlemstallet med nye medlemmer i samsvar med utbygging i de ulike områdene. Årsmøtet i velforeningen kan også vedta med 2/3 flertall at det skal tas inn medlemmer fra tilstøtende områder dersom dette anses naturlig ut fra en vurdering av interessene i veier og fellesanlegg. De nye medlemmenes vilkår skal være i overensstemmelse med de gamle medlemmers vilkår.

Innehaverne av de enkelte eiendommer og seksjonsleiligheter har via sitt eierskap rett og plikt til å være med i velforeningen. Medlemskap for kjøpere av leiligheter eller tomter innen reguleringsområdet Kringelåslia inntreffer fra den måned den enkelte inngår bindende kjøpekontrakt for leilighet eller tomt. Kjøper plikter å svare full medlemsavgift fra den første i påfølgende måned.

For utvidelse av foreningen med nye eierseksjonssameier skal medlemskap for samtlige seksjoner gjelde fra den måned sameiet har stiftelsesmøte. Utbygger/ selger for det aktuelle prosjekt skal da svare velavgift for usolgte seksjoner.

Ved utvidelse av foreningen med nye medlemskap skal hvert nye medlemskap innbetale sin forholdsmessige andel av foreningens egenkapital ved siste regnskapsavslutning. Utbyggere skal være ansvarlig for innkreving og overføring av dette beløpet ved salg av tomter og seksjoner.

Pkt. 4 **Årsmøtet**

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes fortrinnsvis i Oslo innen utgangen av oktober hvert år. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsrapport, årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre samt for øvrig behandle saker som nevnt i innkallingen til årsmøtet. Årsmøtet velger revisor og forretningsfører. Med innkallingen skal følge årsregnskap for foregående regnskapsår og driftsbudsjett for inneværende regnskapsår. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for årsmøtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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 skriftlig med minst 20 dagers frist. Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minst 8 dagers frist.

Alle saker av vesentlig eller ekstraordinær betydning og saker som kan påføre fellesskapet vesentlige utgifter utover vedtatt budsjett, skal av styret forelegges årsmøtet til godkjenning før styret fatter sin beslutning.

Pkt. 5 **Stemmerett**

Årsmøtet åpnes av styrets leder som er møteleder inntil årsmøtet velger møteleder.

Hvert medlemskap gir én stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall av de representerte stemmer med mindre disse vedtekter bestemmer noe annet. Medlemmene kan møte og avgi stemmer ved fullmektig som må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Pkt. 6 **Styret**

Styret består av leder og inntil fem styremedlemmer som velges på årsmøtet for to år av gangen.

Styreleder velges særskilt for ett år av gangen. Styreleder velges særskilt for ett år av gangen. I styret for øvrig skal Kringelåslia Øvre og Kringelåslia Nedre ha minst to representanter hver. For Kringelåslia Øvre skal både hytter og Sameiet Kringelåslia Leiligheter tun 1 og 2 være representert.

For å sikre kontinuitet i styret skal to representanter ved først valg velges for ett år.

Styret skal forestå driften av velforeningen.

Pkt. 7 Valgkomité

Årsmøtet velger hvert år en valgkomité bestående av to medlemmer. Både hytte-eierne og leilighetseierne skal være representert i valgkomitéen. Valgkomitéen leverer sin innstilling til styret i rimelig tid før innkalling til ordinært årsmøte skal sendes ut. Valgkomitéens innstilling og liste over andre foreslåtte kandidater skal sendes ut sammen med de øvrige dokumenter til årsmøtet.

Pkt. 8 Signatur for Velforeningen

Velforeningens signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret forestår den løpende kontakt med forretningsfører og har instruksjonsmyndighet over denne. Styret kan meddele forretningsfører prokura. Meddelt prokura skal registreres i Enhetsregisteret.

Pkt. 9 Regnskap

Velforeningen benytter avvikende regnskapsår 1.7. til 30.6.

Styret skal sørge for at det føres regnskap over driften av Velforeningen. Årsregnskap skal hvert år sendes det enkelte medlem.

Pkt. 10 Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte alle fellesutgifter for Velforeningen. Totale fellesutgifter fordeles likt på det enkelte medlem med unntak av utgiftene til snøbrøyting, strøing og veivedlikehold som fordeles som følger:

Veisystemet er fordelt i tre veistykker:

- Storsteinvegen
- Geitryggen (oppover i feltet)
- Bukkespranget (nedover i feltet)

Brøyting, strøing og veivedlikehold skal faktureres på egne fakturaer for hvert veistykke.

Kostnadene til Storsteinvegen fordeles likt på antall medlemskap i foreningen.

Kostnadene til Geitryggen og Bukkespranget fordeles likt på antall medlemskap som tilhører respektive veistykker. Sameierne i Sameiet Kringelåslia Leiligheter tun 1 og 2 belastes ikke kostnader til vei utover sin andel av kostnader til Storsteinvegen.

Medlemsavgift til å dekke velforeningens driftsutgifter innkalles en gang pr. år etter at driftsbudsjett er vedtatt i ordinært årsmøte. Overskudd eller underskudd på den del av regnskapet som er fordelt på samtlige medlemskap overføres i ny regning.

Innkalling til brøyting, strøing og veivedlikehold for Geitryggen og Bukkespranget skjer i henhold til budsjett. Avvik mellom innkalt beløp og reelle kostnader avregnes ved regnskapsavslutning og tilleggsfaktureres, evt. krediteres, ved neste års innkalling.

Alle medlemmer plikter å foreta innbetaling i henhold til mottatt faktura.

Pkt. 11 Vedlikehold

Det enkelte medlem har plikt til å vedlikeholde sin eiendom på forsvarlig måte.

Pkt. 12 Snøbrøyting/vedlikehold

Velforeningen er forpliktet til å organisere tilfredsstillende snøbrøyting og vedlikehold av hovedveinettet. Det enkelte medlem og eierseksjonssameier er ansvarlig for å inngå avtale om og bekoste snøbrøyting og vedlikehold inne på sine eiendommer.

Pkt. 13 Tidligere grunneiers fortrinnsrett til levering av tjenester

Tidligere eier av grunn Arvid Melby, Øyer har fortrinnsrett til å yte service herunder brøyting, grusing og veivedlikehold til beboerne og velforeningen i området. Forutsetningene er at tjenestene kan tilbys på fullt konkurransedyktige vilkår med hensyn til pris og kvalitet.

Dette innebærer at velforeningen og dens medlemmer plikter å innhente pris hos Arvid Melby og respektere fortrinnsretten.

Pkt. 14
Beite og andre forhold

Medlemmene i Velforeningen forplikter seg til å respektere den beiterett som ligger på tomter og fellesarealer i området. Styret kan gi retningslinjer med sikte på å unngå konflikter mellom hytteeiere og beitedyr. Medlemmene er også innforstått med at grunneiere i områder som støter til Hafjelltoppen Fjellgrendes reguleringsområde vil ha landbruksmessig drift, bl.a. skjøtsel av gjenværende vegetasjon og vil bidra til at det ikke oppstår unødige konflikter knyttet til slik drift.

Pkt. 15
Fellesareal

Områdets felles- og friarealer som Velforeningen er eller blir eier av, skal forvaltes av Velforeningen. Det er ikke tillatt for det enkelte medlem å rydde/felle trær eller på annen måte ta seg til rette på fellesareal uten samtykke fra styret.

Pkt. 16
Vedtektsendring

Forslag til vedtektsendring kan bare tas til behandling hvis det er ført opp på sakslisten for årsmøtet. Vedtektene kan endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet. Pkt. 13 og 14 kan ikke endres uten etter avtale med rettighetshaverne.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-19-0545 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 2009813/11401143
Bestilling: B2 2019-11-19 33

Dato
19.11.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
911302	200	8.11.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0521 ØYER	12	146	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0521	ØYER	012	146		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
20058927368	PER KRISTIAN FJELLER	1
250115931747	JOAR GULBRANSEN	1

Elendommen begyres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Eiendommen begyres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.												
Tit.			Tit.			Tit.			Tit.			
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Leggs-areal ⁶⁾	
1	B	1		13				25				
2	B	1		14				26				
3				15				27				
4				16				28				
5				17				29				
6				18				30				
7				19				31				
8				20				32				
9				21				33				
10				22				34				
11				23				35				
12				24				36				
Sum tellere:				1	= nevner:				2			

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resolusjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måle fellesarealene endres.



Doknr: 911302 Tinglyst: 08.11.2007
STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktemsterbolig som er utleid til andre enn vaktemsteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Øyer 10/10-07	<i>Lakshmi Fjeller</i> PER KRISTIAN FJELLER	
Øyer 10/10-07	JOAR PULBRANDSEN <i>Joar Gulbrandsen</i>	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

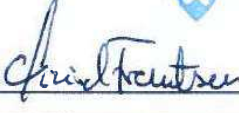
Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

☐ Tillatelsen er innlagt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

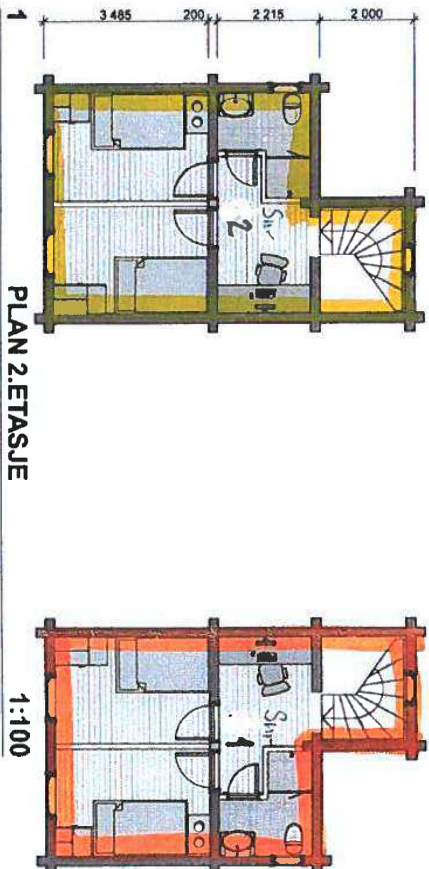
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
12	146		1-2	Dyve kommune
Dato		Stempel og underskrift		
7/11-07.		  		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innlagt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

2619-07
Charlotte Gjesdal
Statsansvarlig
for Fregnerveien Eiendomsforvaltning AS
Charlotte Gjesdal





Item	DATE	ENDING	Balance
H	09.03.07	KUNDETEGNI NG	
G	26.02.07	KUNDETEGNI NG	
F	26.02.07	KUNDETEGNI NG	
E	25.02.07	KUNDETEGNI NG	
D	24.02.07	KUNDETEGNI NG	
C	23.02.07	KUNDETEGNI NG	
B	22.02.07	KUNDETEGNI NG	
A	20.02.07	KUNDETEGNI NG	

[illegible]

Förtydning av beteckningarna i den inre och yttre omslaget		DATE:		MATERIAL:		TECHN:		REVIEW:	
 S. PATENT- OCH VARUMÄRKS- BEHÖRIGHETEN		20.02.2007		1:100		TH			
SÖKANDE		PROSJEKT		TEKNIK		REVISOR		REVISOR	
07-005-A		12							



Category	DATE	ENDING	SOC
A	20.02.07	KUNDELEGNUNG	
B	22.02.07	KUNDELEGNUNG	
C	23.02.07	KUNDELEGNUNG	
D	24.02.07	KUNDELEGNUNG	
E	26.02.07	KUNDELEGNUNG	
F	26.02.07	KUNDELEGNUNG	
G	03.03.07	KUNDELEGNUNG	
H			

[illegible]

For any of these items, please check the appropriate response	DATE:	WEEKS TO GO	ITEM	NUMBER
SON	20.02.2007	1:100	TH	
	PROJECT	NUMBER		
	07-005-A-	11		REV
				REV C

Kommune	 Øyer kommune Bygg Areal Geomatikk Org.nr. 961 361 165
---------	--

MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	2005-182	
Målebrev nr.	143-2007	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	2.5.2006	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	12	146	
	Bruksnavn/adresse		
	Hafjelltoppen Fjellgrend 55		
Areal (m ²)	1410.9		

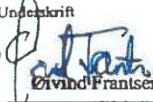
Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.6.2007
Rekvirent	Kringelåslia AS v/Stein Plukkerud
Bestyrer	Jan Gunnar Nyfløt
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell fradelt eiendommen "Kringelåslia del 1" Gnr 12 Bnr 106. Parsellen er fradelt ihht. godkjent reguleringsplan for Hafjelltoppen Fjellgrend. Midlertidig forretning tinglyst 12.7.2006.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
ØYER	23.06.2007	 Øyvind Frantzen	 Jan Gunnar Nyfløt

GAB

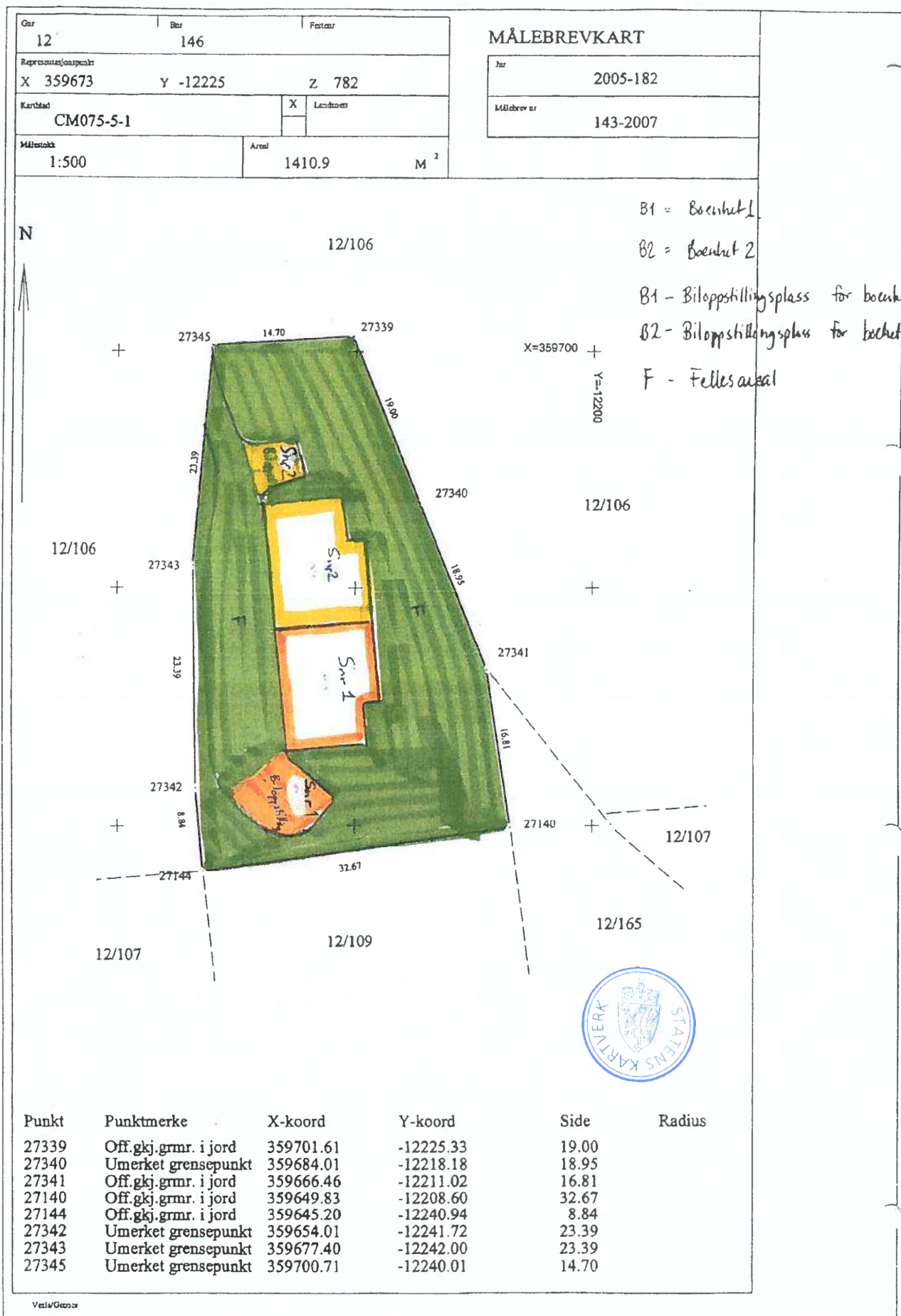
Registreringsstempel REGISTRERT I GAB 25 JUNI 2007 Øyer Kommune Lepenr. Sign.
--

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel 

Påtegninger (rettelser o.l.)

--





Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 62
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 55-19-0545 (Anne Karen Sveen)
Vår referanse: 2009811/11401132
Bestilling: B2 2019-11-19 32

Dato
19.11.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
789811	200	3.10.2007	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0521 ØYER	12	146	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returernes til:

Frognerveien Eiendomsmegling AS, avd. op
Postboks 3128, Elisenberg
0207 OSLO
Org. nr.: 984 616 473

Ref. nr.: 9925

Skjøte¹⁾

Oppdragsnr.
32061218

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
521	ØYER	12	146			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets:						
☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn:						
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr 1.670.000,- ***EnMillionSeksHundreSyttiTusen00/100 Kr	Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
98 76 52 284	Kringelåsli AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
20 05 59 27368	Per Kristian Fjeller	☒ Ja ☐ Nei	1/2
25 01 59 31747	JOAR GULBRANDSEN	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
EIER AV DENNE EIENDOM PUKTER Å VÆRE MEDLEM I KRINGELÅSLIA VELFORENING

Doknr: 789811 Tinglyst: 03.10.2007 STATENS KARTVERK

Usteders dato og underskrift (ved løsark):

(c) Midas L

av 2



Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
KRINGELÅSLIA AS
IHHT, fullmakt Stein Plukkerud

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

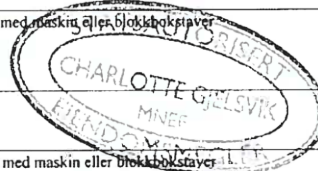
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) 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

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

Documenter kan tinglyses

Oslø. 2/10-07

Charlotte Gjelsvik

Saksnummer

for tinglysing av boligseksjon 5)



FULLMAKT

Undertegnede:

Hans Øivind Nordvik, fnr.: 041252 – 32723

Arve Nyhus, fnr: 180448 - 40711

Arne Grimsrud, fnr: 240954 - 39353

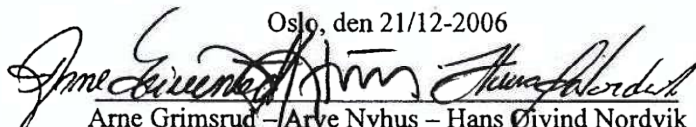
som styremedlemmer i Kringelåslia AS, orgnr: 987652284, som eier/hjemmelshaver av eiendommene: Gnr. 12, bnr: 130, 131, 129, 132, 133, 134, 150, 137, 151, 138, 139, 128, 127, 152, 126, 125, 125, 153, 140, 123, 154, 141, 155, 142, 135, 122, 143, 156, 144, 121, 120, 145, 157, 119, 136, 118, 158, 115, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 146, 147, 148, 149, 166, 167, 168, 169, 110, 109, 106, 107, 108, alle i Øyer kommune, Ø

gir herved Stein Plukkerud Fnr.:100566 – 24991,

på vegne av selskapet fullmakt til å forhandle og undertegne på våre vegne ved salg av ovennevnte eiendommer. Fullmakten gir rett til å gi salgsoppdrag, undertegne kjøpekontrakt, skjøte, event. festekontrakt, urådighetserklæring, pantobligasjoner, fradelingssøknader, seksjoneringsbegjæringer og alle andre nødvendige dokumenter i forbindelse med salget, herunder også å motta oppgjør. Fullmakten er gyldig til 01.12.2007

Jeg er gift. Eiendommen tjener ikke til felles bopel eller erverv.

Oslo, den 21/12-2006


Arne Grimsrud – Arve Nyhus – Hans Øivind Nordvik
fullmaktsgiver(e)

Jeg/vi bekrefter at ovennevnte har undertegnet denne fullmakt i mitt/vårt nærvær, og at hun/han/de er over 18 år. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.


vitne


vitne

CHRISTIAN ØSTBY
med blokkbokstaver

STEIN PLUKKERUD
med blokkbokstaver

GABELSGT. 47B
adresse
0262 OSLO

2636 ØYER
adresse



Fullmakten gjelder fortsatt og rett
kopi bekreftes

Oslo, den 21.12.06
Charlotte Gjelsvik
autorisert eiendomsmegler MNEF


Geitryggen 91B

HØYDE OVER HAVET

785 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 371 m
- 1137 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekking i anlegget: 18



DAGLIGVARE

Joker Gaia	6 min	🚗
Spar Øyer	12 min	🚗

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	26 min	🚗
Hamar	1 t 8 min	🚗
Oslo	2 t 21 min	🚗

AKTIVITETER

Øyer idrettspark	11 min	🚗
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	11 min	🚗
Granrudmoen ballbane	11 min	🚗
Solvang grusbane	11 min	🚗
Øyer ungdomsskole	11 min	🚗
Solvang skole	12 min	🚗
Vidarheim ballbinge	15 min	🚗
Jorekstad	21 min	🚗

SPORT

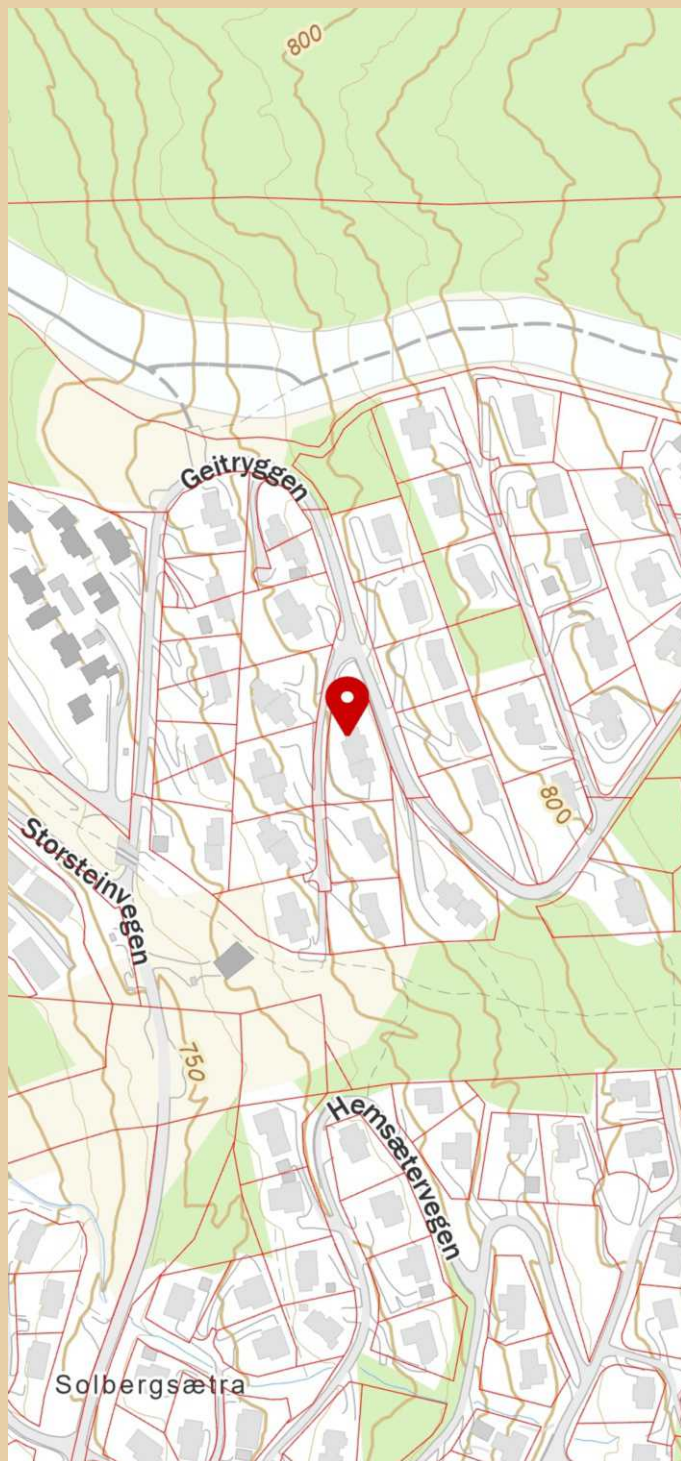
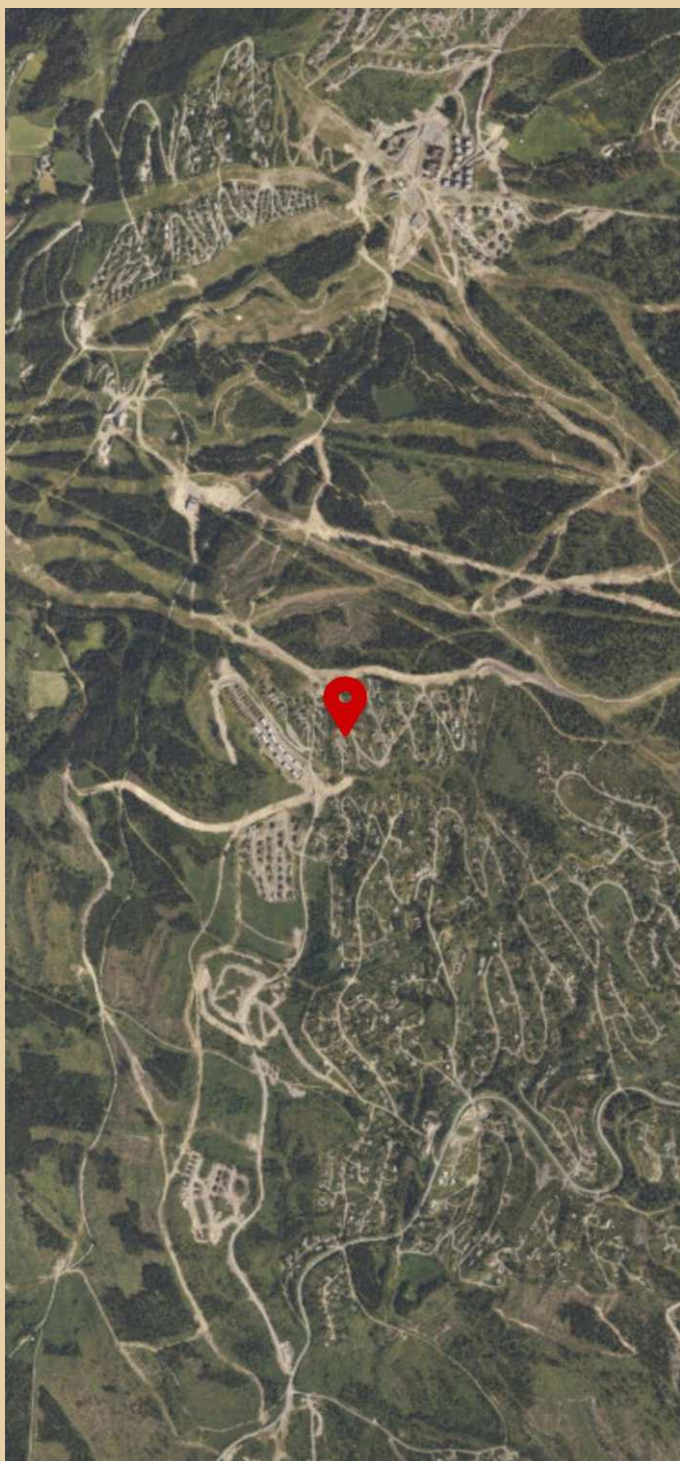
⚽ Øyer idrettspark	11 min	🚗
⚽ Flerbruksanlegg aktivitetsflate	11 min	🚗
🏊 GO Trening Øyer	12 min	🚗
🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad	21 min	🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	18 min	🚗 14.5 km
🚆 Bjørge Linje 540	7 min	🚗 6.9 km
🚆 Nestingen Linje 540	7 min	🚗 7.3 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-antennene 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:

Geitryggen 91 B, 2636 Øyer
Gnr. 12, Bnr. 146, Snr. 2, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

55260207

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

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> |
|---|--|--|
-