



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GEITRYGGEN 110

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

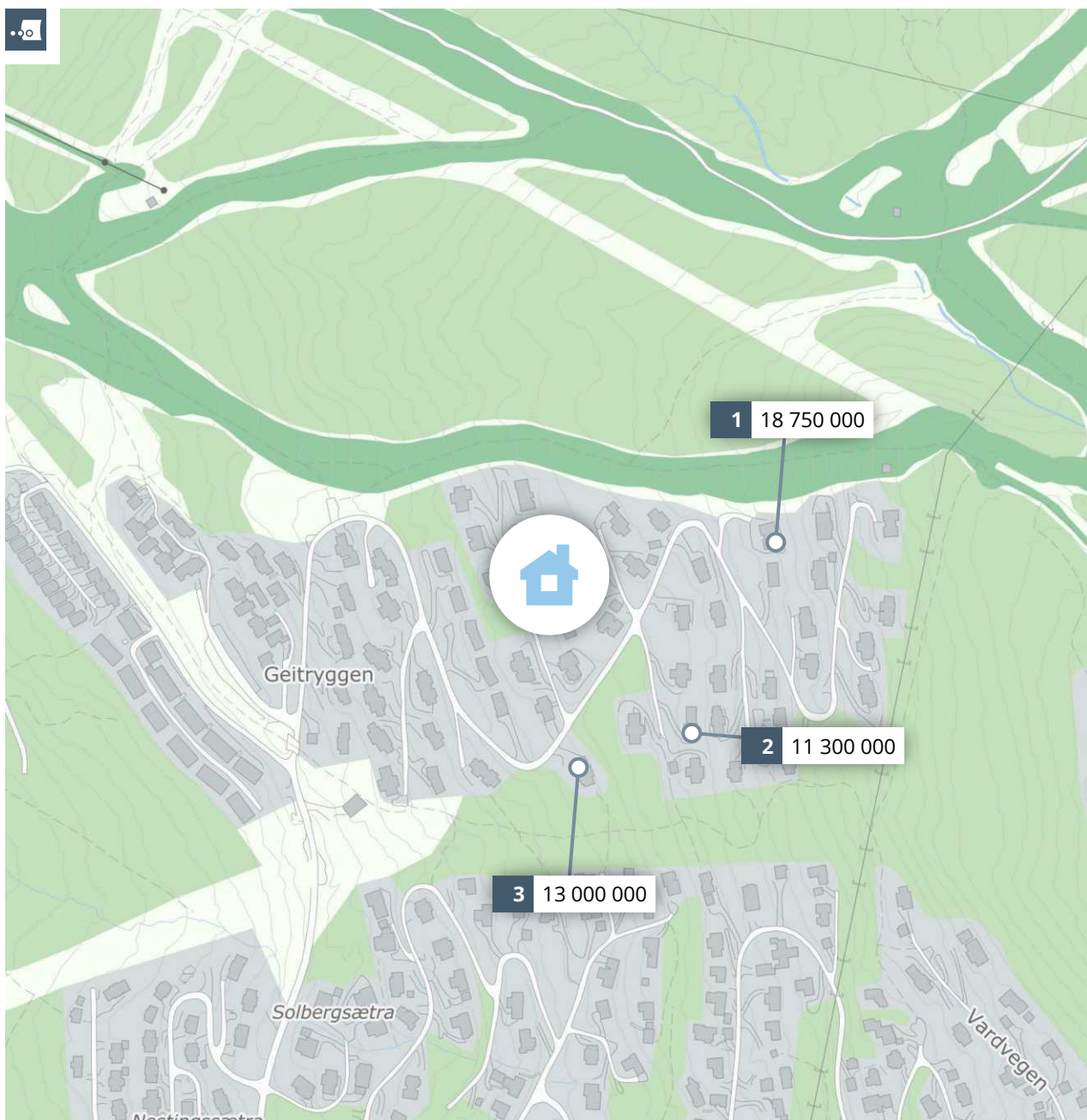
Informasjon fra Kringelåslia Velforening

Informasjon fra Øyer kommune

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglens verdivurdering **GEITRYGGEN 110**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 19.06.2026

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Geitryggen 110, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 12 BNR 120 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER
GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	72 539
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2009

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Geitryggen 132 306 m² 2015 2 077 m² 6 sov	20.02.2026	19 900 000	18 750 000	-	18 750 000	61 275
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

Hafjell - flott og moderne hytte med anneks, garasje, utebod. Hytta ligger særdeles flott til med panorama utsikt utover dalen og perfekte solforhold. Hytta har blant annet 4 soverom, 2 bad, åpen stue/kjøkken del Utgang til terrasse med jacuzzi. Anneks med kjøkken, soverom, stue/kjøkken, bad med garasje og bod under. I tillegg er det isolert bod med flere bruksmuligheter.

Det er ski inn/ut til Kringelåsbakken.

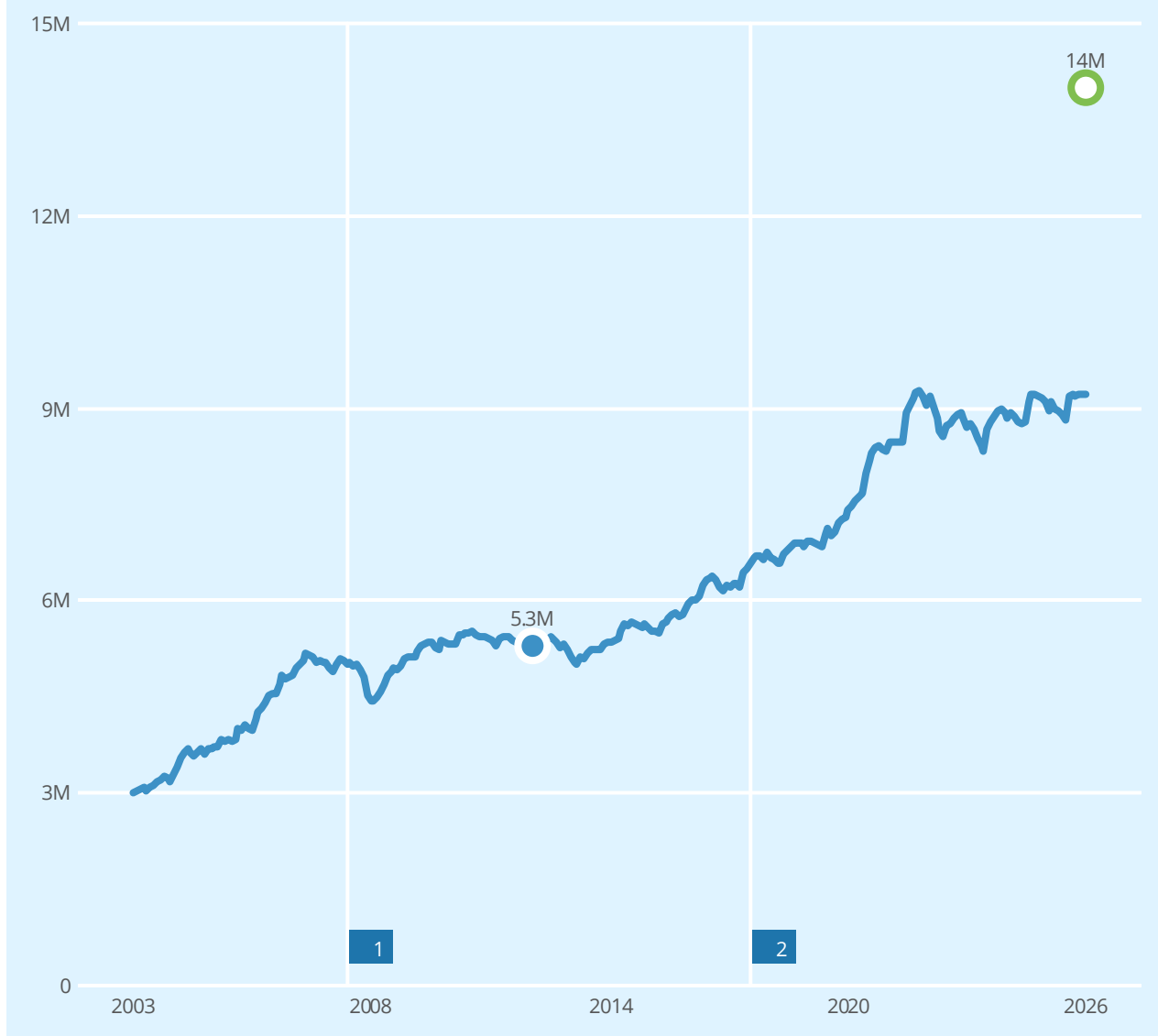
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
21.11.2012		21.11.2012	-	5 300 000	-	5 300 000	3
16.01.2007		16.01.2007	-	1 274 000	-	1 274 000	4

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

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå

37
fritidsboliger til
salgs

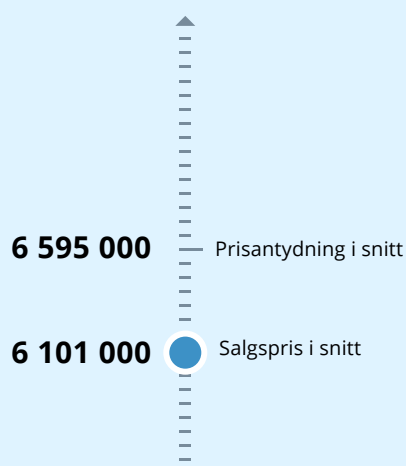


Annonnene har i
snitt ligget ute i

139
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

16
fritidsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

110
dager

for 5.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Geitryggen 110 , 2636 ØYER
 ØYER kommune
 gnr. 12, bnr. 120

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 23.06.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 22339-1316

Referansenummer: CD9260

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Carl Magnus Håvemoen

Vår ref: Carl Magnus
Håvemoen



 **LILLEHAMMER
TAKST**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin fritidsbolig fra 2009 med alt på en flate. I tillegg er det frittstående uthus/hobbyrom fra 2009, samt garasjebygg over to etasjer, med anneks i 1.etasje og garasje og bod i underetasjen. Boligen er i normal stand med tanke på alder og det som er registrert skyldes hovedsaklig normal elde og bruksslitasje i tillegg bemerkes enkelte avvik som kommer frem i rapporten.

Boligen og garasjebygget har fått enkelte TG2, men for det meste TG1. Enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå. Beslag, renner og nedløp i lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygget har takkonstruksjon av både sperrer og takstoler (skråhimling i stue/kjøkken). Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med aluminiumsprofil utvendig. Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre med glassfelt. Boligen har stor terrasseplating på fremsiden av bygget, bygget impregnert treverk. Boligen har tretrapp bygget i terrenget ned til jacuzzi.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av eikeparkett og fliser i entre. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Boligen har støpt betongplate mot terreng. Boligen har elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad nord:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest. Veggene har fliser i dusjnisen og panel på resten. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad sør:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest. Veggene har fliser i dusjnisen og panel på resten. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 36mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i entre. Det er synlige avløpsrør av plast i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i skap i entre. Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU. Dreneringen er fra 2009. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Forstøtningsmurer er av naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke funnet mangler som påvirker HMS.

Garasjebygg med anneks i 1.etasje. - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige, da det ikke er takstige (sikkerhet). Beslag, renner og nedløp i lakkert metall. Veggene har betong kledd med skiferfasade i underetasjen og vegger av bindingsverkskonstruksjon i 1.etasje kledd med liggende kledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Bygget har stor terrasseplating i uteområdet i 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

ROM UNDER TERRENG (garasje):

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

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 58mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

Det er synlige avløpsrør av plast i bygget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i bod i garasjedelen.

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2019.

Bygningen har betonggrunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger og det er endringer på romløsning fra tegning:

-Kjøkken og stue har byttet plass i forhold til tegning.

-Det er inntegnet badstu på tegning, dette er i dag en del av entre/garderobe.

-Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 27.10.2014.

Garasjebygg med anneks i 1.etasje.

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

-Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 25.11.2019.

Uthus/hobbyrom

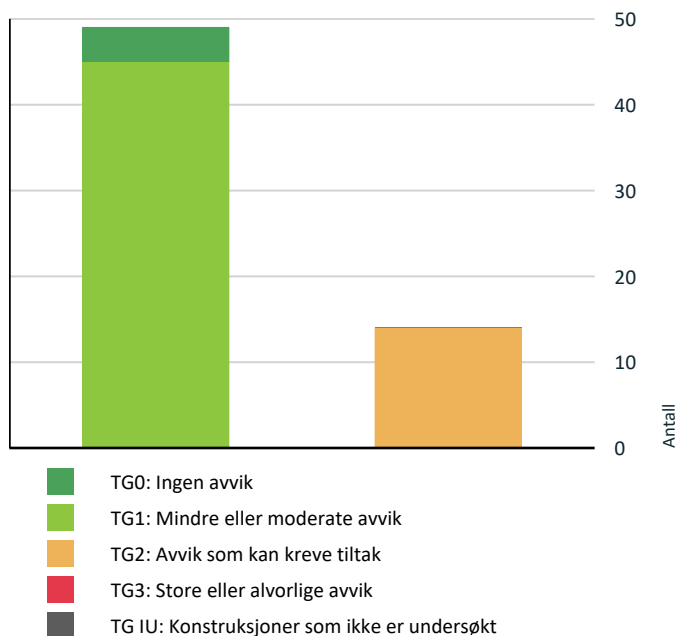
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Status for bygget er:

-Meldingssak tiltak fullført 31.12.2009.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2009. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmål. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad nord > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad nord > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad nord > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad sør > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad sør > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad sør > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Garasjebygg med anneks i 1. etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2009

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Rep. serv.kran + nytt dusjbatteri +manometer (Son VVS AS).
2023	Modernisering	Skifte av termostater. Installasjon og programmering av Homey (Østbye og Slettmoen).
2022	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe (Østbye og Slettmoen).
2022	Modernisering	Utskifting av downlights og spotter i hytte. Installasjon og skifte av utebelysning. Skifte av dimmere. Installasjon av ny kabel og sikring til elbillader i garasje. skifte av pærer i utebelysning garasje. Programmering og dokumentasjon. (Østbye og Slettmoen).
2021	Modernisering	Reparasjon av pipe og takrenne etter storm (Pass bygg as).
2014	Modernisering	Montert utendørs jacuzzi.
2012	Modernisering	Montert ny peisovn (Varmefag Lillehammer).

Kommentar

Kilde: eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.



Tak.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er observert at taknedløp på nord/vest siden av bygget avsluttes på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved terrasse, konsekvens er økt fuktpåkjenning på terrasse som kan forkorte levetiden, samt isdannelse på vår og høst.



Takvann blir ledet til terrasse på hjørnet mot nord/vest.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon av både sperrer og takstoler (skråhimling i stue/kjøkken).
NB: Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er observert spredte råteskader nederst på vinski mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å vurdere bytte deler av nevnte vindski, da råteskader i treverk kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende konstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport



Spredte råteskader nederst på vindski mot sør/øst.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, med aluminiumsprofil utvendig.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har stor terrasseplattning på fremsiden av bygget, bygget impregnert treverk.



Terrasseplattning.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp bygget i terrenget ned til jacuzzi.

Trapp er vurdert etter trapper i uteareal i henhold til teknisk forskrift.

Tilstandsrapport



Utvendig trapp.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av eikeparkett og fliser i entre. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot terreng.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peisovn og sotluke/feieluke.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD NORD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Bad.

1. ETASJE > BAD NORD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjnisen og panel på resten. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

-Det er veggkledning av panel i deler av våtsonen til dusj og bak servant. Det er også dør i våtsonen.

Dette vil si at overflaten ikke er egnet for vannsøl/vannsprut. Løsningen er dog relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Til tross for at denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr og sluk og membran/tettesjikt.



Dør i våtsonen til dusj.



Panel i våtsonen til dusj.

1. ETASJE > BAD NORD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:

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

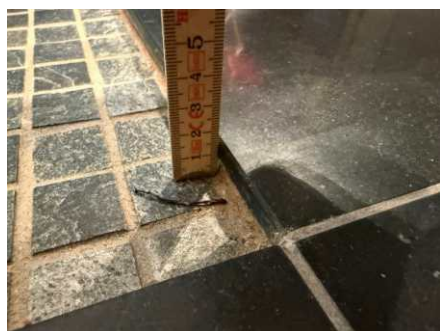
-I henhold til TEK-97 /v 2007 skal det være 1/50 fall rundt sluk i dusjsonen. Dette badet har 1/100 fall rundt sluk og nedsenket dusjsone på over 10mm, noe som er innenfor i henhold til preaksept ytelse i TEK17 og vurderes til å være tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Fall på gulv er gitt TG2 på grunn av avvik i henhold til krav fra byggeåret, men har en løsning som er vurdert til å fungere i henhold til dagens krav.

Tilstandsrapport



Badet har nedsenket gulv i dusjsonen.



Badet har nedsenket gulv i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD NORD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.

-Det kan ikke konstanteres om det er montert egnet membran/tettesjikt i deler av våtsoner på vegg (utenfor dusjvegger og bak servant).

Konsekvens/tiltak

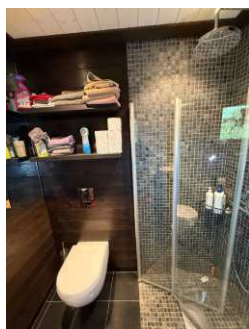
- Andre tiltak:

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

-Det anbefales nærmere undersøkelser.

Konsekvens av manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg.

-Det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader, da membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og utførelsen er ukjent.



Det kan ikke konstanteres om det er membran/tettesjikt bak panel i Sluk. våtsoner på vegg.



1. ETASJE > BAD NORD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD NORD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD NORD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i entre mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.

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



Måling etter fukt i vegg mot bad.

1. ETASJE > BAD SØR

Generell

Beskrivelse

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



Bad.

1. ETASJE > BAD SØR

TG 2 Overflater vegg og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjnisen og panel på resten. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er veggkledning av panel i våtsonen bak servant.

Dette vil si at overflaten ikke er egnet for vannsøl/vannsprut. Løsningen er dog relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Til tross for at denne løsningen er lite egnet, indikerer fraværet av synlige skader at konstruksjonen foreløpig tåler belastningen. Det anbefales likevel å overvåke tilstanden nøye og vurdere utbedringer for å forebygge potensielle fremtidige problemer, jfr og sluk og membran/tettesjikt.



Det er panel på vegg bak servant.

1. ETASJE > BAD SØR

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 36mm.

Vurdering av avvik:

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

-I henhold til TEK-97 /v 2007 skal det være 1/50 fall rundt sluk i dusjsone. Dette badet har 1/100 fall rundt sluk og nedsenket dusjsone på over 10mm, noe som er innenfor i henhold til preaksept ytelse i TEK17 og vurderes til å være tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Fall på gulv er gitt TG2 på grunn av avvik i henhold til krav fra byggeåret, men har en løsning som er vurdert til å fungere i henhold til dagens krav.



Nedsenket gulv i dusjsonen.



Nedsenket gulv i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD SØR

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

-Smøremembran er over 15 år og mer enn halvparten av teoretisk forventet brukstid er oppbrukt.

-Det kan ikke konstanteres om det er montert egnet membran/tettesjikt i våtsonen bak servant (bak panel).

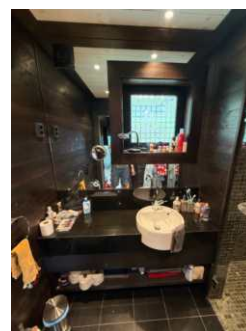
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Det anbefales nærmere undersøkelser.
- Konsekvens av manglende egnet vanntett sjikt i våtsoner kan over tid føre til fuktbelastning i treverket, med risiko for misfarging, oppsvelling, svertesopp eller skjulte fuktskader bak kledningen. Utvikling av slike skader kan skje gradvis og være vanskelig å oppdage før symptomer viser seg.
- Det anbefales å installere tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader, da membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og utførelsen er ukjent.



Sluk.



Det kan ikke konstanteres om det er membran/tettesjikt bak panel i våtsoner ved servant.

1. ETASJE > BAD SØR

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
NB: Det anbefales å holde døren til nisjen til vaskemaskin og tørketrommel åpen ved bruk, grunnet fukt og varme.



Nisje til vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD SØR

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD SØR

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn. Kjøkkenet er laget hos møbelsnekker.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i entre.

Tilstandsrapport



Rørskap.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Jacuzzi

Beskrivelse

Boligen har utendørs jacuzzi fra 2018.

NB: Ikke funksjonstestet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Jacuzzi.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i skap i entre.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk. Dagens forskrift krever fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



-Varmtvannsbereder er koblet med vanlig stikk. Dagens forskrift krever fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2009

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

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



Sikringsskap.



Sikringsskap.

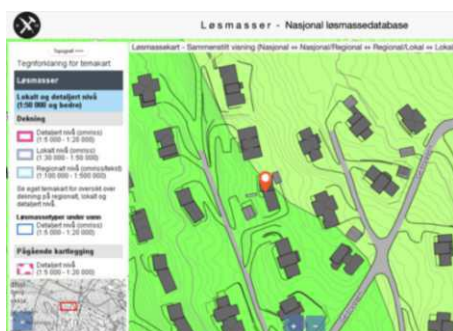
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.

Tilstandsrapport



Løsmassekart. ngu.no

TG I Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2009.

TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG I Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Stoppekran.

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke funnet mangler som påvirker HMS.

GARASJEBYGG MED ANNEKS I 1.ETASJE.



Byggeår

2019

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Kilde: eiendomsverdi.no

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige, da det ikke er takstige (sikkerhet).



Tak.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

TGI Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har betong kledd med skiferfasade i underetasjen og vegger av bindingsverkskonstruksjon i 1.etasje kledd med liggende kledning.

TGI Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

TGI Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TGI Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TGI Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Bygget har stor terrasseplattning i uteområdet i 1. etasje.



Uteplass.

TGI Garasje og bod i underetasje

Beskrivelse

I underetasjen er det garasje med adskilt bod.

Yttervegger er av synlig betong, delevegger er av treverk kledd med trefiber plater. Himling er kledd med gips.

Gulvet er støpt betongplate.

Garasjen har elektrisk dobbel leddport og det er montert elbil-lader.

Tilstandsrapport

Det er ytterdør i metall.



Garasje.



Bod.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

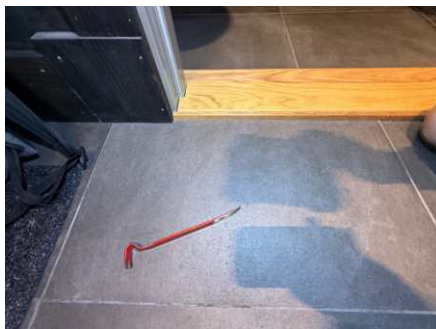
- Det er avvik:

-Det er bom/hullyd under en flis foran inngang til bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid. Begrenset konsekvens ved normal bruk.



Bom/hullyd under flis foran dør til bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

NB: Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 58mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

-Det er bemerket bom/hulldyd under enkelte fliser rett utenfor dusjsonen, samt noe riss i hardfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.

Tilstandsrapport



Bom/hulldyd under enkelte fliser.



Riss i hardfuger rundt flis med bom/hulldyd

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11. Tørt på målested.

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

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

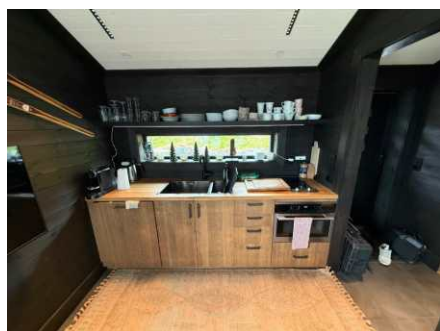
KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

-Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det observert at det mangler sprutdeksel på rørskap.

Tilstandsrapport

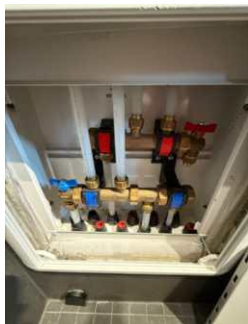
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det anbefales å montere sprutdeksel i rørskap.

Manglende sprutdeksel i et rørskap (fordelerskap) er et avvik fra forskriftene og utgjør en risiko for vannskader. Sprutdekslet har som funksjon å forhindre at vann spruter ut av skapet ved en eventuell lekkasje fra fordelstokkene, og leder i stedet vannet ned i bunnen av skapet og ut via avløpet (dreneringen).

-Eier informerer om at dette skal være utbedret før overtakelse.



Rørskap.



Manglende sprutdeksel i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i bygget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Det er begrenset ventilerings av stuen. Ingen synlige ventiler.

Konsekvens/tiltak

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

-En bygning skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres.



Ingen synlige ventiler i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i bod i garasjedelen.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

-Det er observert at det kun er en brannslukker på 3 kg, kravet er 6kg.

Konsekvens/tiltak

-Eier informerer om at dette skal være innkjøpt før overtakelse.



Brannslukker på 3kg.

Bygninger på eiendommen

Uthus/hobbyrom



Anvendelse

Byggeår

2009

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: eiendomsverdi.no

Beskrivelse

Uthus/bod med takoverbygget inngangsparti.

Bygget har grunnmur av isolerte elementer og støpt gulv.
Vegger er av reisverk kledd med liggende utvendig kledning.
Takkonstruksjonen er av sperrer tekket med torv.
Belag og takrenner er av lakkert metall.
Det er ytterdør med glassfelt samt flere vinduer.
Innvendig er det fliselagt gulv og panel på vegger og himling.
Bygget har innlagt strøm og er isolert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

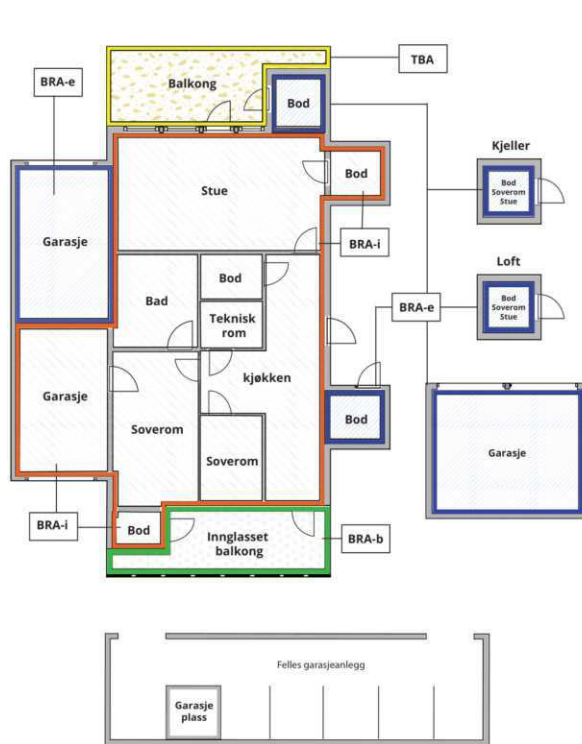
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	113			113	37
SUM	113				37
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, spisestue, stue, entré, bod, soverom, soverom 2, entré/garderobe, gang, bad nord, bad sør, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger og det er endringer på romløsning fra tegning:

-Kjøkken og stue har byttet plass i forhold til tegning.

-Det er inntegnet badstu på tegning, dette er i dag en del av entre/garderobe.

-Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 27.10.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Garasjebygg med anneks i 1.etasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	24			24	44
Underetasje		53		53	
SUM	24	53			44
SUM BRA	77				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-E er underetasje i bygget (garasje 41m2 og bod 12m2)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Det er foreligger ferdigattest for bygget, datert 25.11.2019.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus/hobbyrom

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hobbyrom/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Status for bygget er:
-Meldingssak tiltak fullført 31.12.2009.

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	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Christina Grindheim Onsøyen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	12	120		0	1290.1 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Geitryggen 110

Hjemmelshaver

Onsøyen Christina Grindheim, Onsøyen Stein Ole

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet på Hafjell med god utsikt utover Øyer, Gudbrandsdalen og omkringliggende fjellområder. Hytta ligger rett ved alpinbakken, ca. 812 m.o.h.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	89672756			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.06.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.06.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	22.06.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD9260>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260194
Adresse	Geitryggen 110		
Postnr.	2636	Sted	ØYER
Selgers navn	Christina Grindheim Onsøyen		
Selgers navn	Stein Ole Onsøyen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89672756

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

Siden November 2012

Når kjøpte du eiendommen?

November 2012

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

C O
S O

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

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

Skiftet blandedbatteri 2024 i dusj, bad til master soverom.

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 ved kopi:

Faktura.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Skiftet spotter i tak til LED og termostater.

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:

Samsvarseklæringer, rapport fra sluttkontroller, FDV dokumentasjon.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

C O
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

2021/22. Reparert pipe og takrenner etter vindskade.

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:

E-post korrespondanse.

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

C O
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Diverse med spotter, termostater, homey, plejd. Installasjon av varmepumpe.

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:

Sluttrapporter, FDV dok., samsvarserklæringer.

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

Initialer selger:

C O
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Installert varmepumpe.

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 under elektrisk.

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

Beskrivelse:

Garasje og anneks.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

C O
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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:

Ferdigattester/brukstillatelser.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

C O
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

C O
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 17.06.2026

Signert av Christina Grindheim Onsøyen

Signert av Stein Ole Onsøyen

Initialer selger:

C O
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Geitryggen 110, 2636 ØYER

Dato for energimerking

25.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-316447

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300044791

Gårdsnummer

12

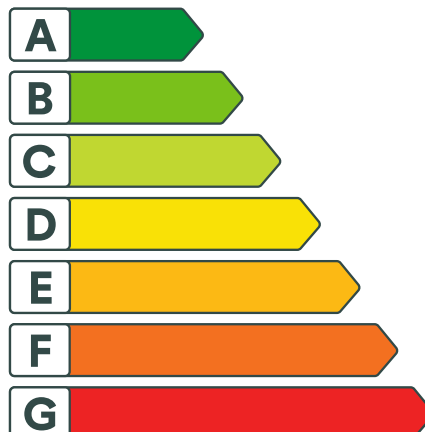
Bruksnummer

120

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2009

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

113,0 m²

Oppvarmet bruksareal

113,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, 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, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

131,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

153,55 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 428 kWh



Geitryggen 110, 2636 ØYER



Detaljering

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



Geitryggen 110, 2636 ØYER



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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.



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>

Vår ref. / ansvarlig/regnskapsfører:

Deres ref: Elisabeth Storsveen

Dato 16.06.26

Knut A. Ramstad

Oppdr.nr: 55260027

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap

Kringelåslia Velforening

Antall medlemmer: 235

Eiendom: Reguleringsområde Kringelåslia i Øyer

Forretningsfører: Langseth Services AS

Forsikringspolise: Hytteteierforening, 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 110

Gnr. 12, bnr. 120

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

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

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

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.



DOKUMENTET GJELDER: EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 120 Fnr _____ Snr _____

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan:			Nei	x	Ja	
Planens navn:	Kommunedelplan Øyer Sør					
Kommentarer: Det foregår en revisjon av KDP Øyer Sør.						
Vedlagte er følgende dokumenter:	Bestemmelser	Utsnitt av plan:				
Dokumentene er:	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer				
Områderegulering under arbeid:			Nei	x	Ja	
Planens navn:						
Kommentarer:						
Vedlagte er følgende dokumenter:	Bestemmelser	Utsnitt av plan:				
Dokumentene er:	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer				
Detaljregulering under arbeid:			Nei	x	Ja	
Planens navn:	201501B Bjørgesætra					
Kommentarer: Det er et planforslag for detaljregulering av Bjørgesætra. Planen innebærer en fortetting innenfor eksisterende reguleringsplan,						
Vedlagte er følgende dokumenter:	Bestemmelser	Utsnitt av plan:				
Dokumentene er:	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer				
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen:			Nei	x	Ja	
Kommentarer:						
Vedlagte er følgende dokumenter:	Bestemmelser	Utsnitt av plan:				
Dokumentene er:	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer				

Med hilsen

For Øyer Kommune

Navn: Andrea Kinn

Dato: 18.06.2026

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 (byggegrep, 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

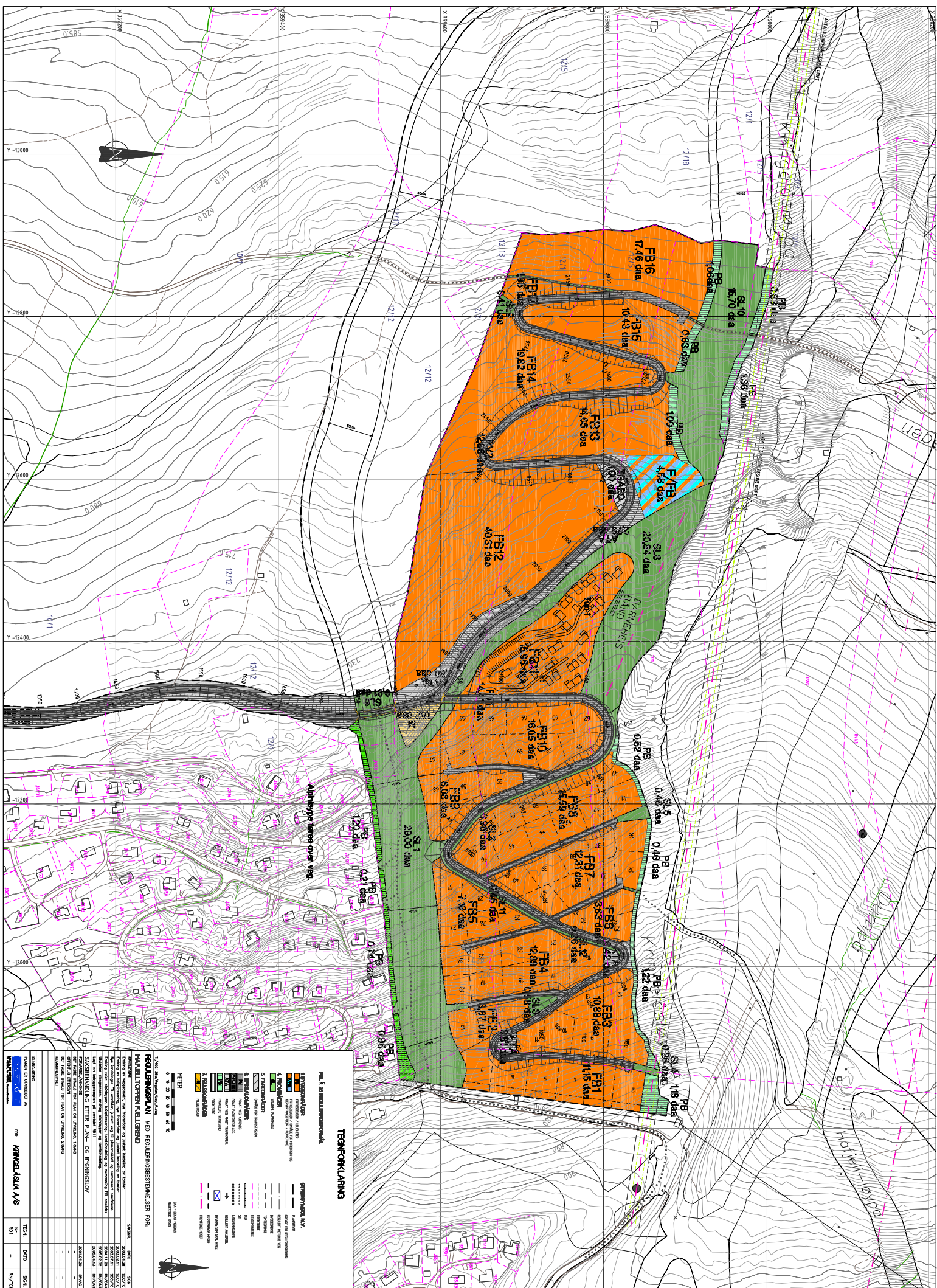
- 5.1 I spesialområder PV kan det anlegges private veier.
- 5.2 I spesialområde SL kan det anlegges alpinløyper.
- 5.3 I spesialområdene merket PB er parkbelter hvor eksisterende vegetasjon skal ivaretas, eller områder hvor det skal etableres vegetasjon som vern mot eksisterende bebyggelse og løypeområder,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

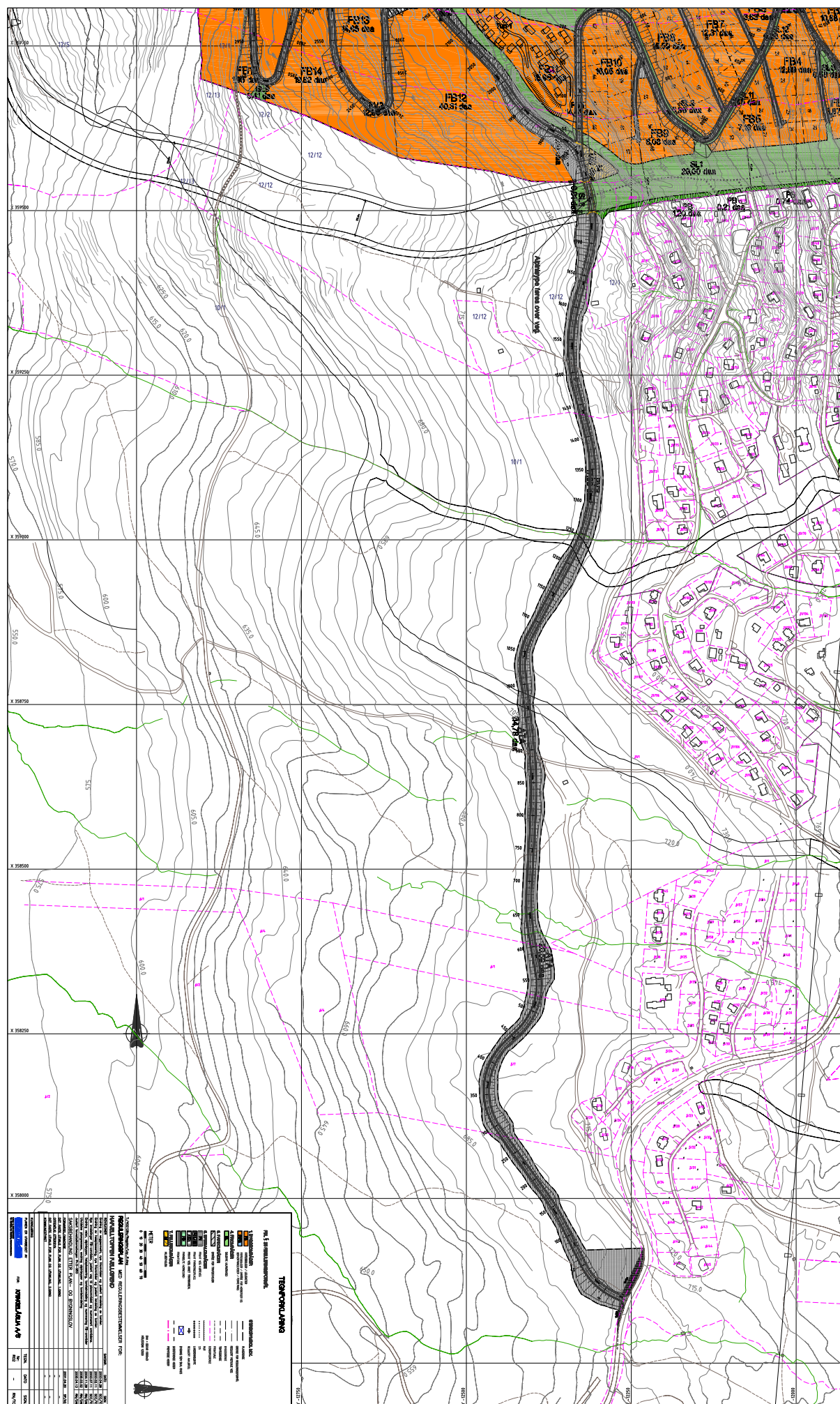
6. Fellesområder

- 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

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	12	120	0	0	Grunneiendom	Hafjelltoppen fjellgrend T38	Ja	1290,1	1290,8	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
24.01.2006	Nei	Nei	Nei			Nord: 6789331.38 Øst: 580105.02 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			12/120	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
		12/146	0
Kart- og delingsforretning 24.01.2006	Avgiver	12/106	-1290
	Mottaker	12/120	1290

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300044791	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	120	0	120
300067358	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Meldingssak tiltak fullført	0	12	12
300676187	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	73	73

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Geitryggen	110			Nord: 6789338.74 Øst: 580111.24 System: EPSG:25832		Grunnkrets 102-Sørbygda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL						
----------------------	--	--	--	--	--	--

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 129-2007 J-Journalnummer: 2005-170	

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
1290,1	Nord: 6789331,38008855 Øst: 580105,01999622 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	12	120	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300044791	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	120	124	0	120

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789339.08 Øst: 580113.21 System: EPSG:25832 Nei		0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	18.04.2008	27.02.2009	
MB-Midlertidig brukstillatelse	31.03.2009	07.05.2009	
FA-Ferdigattest	23.10.2014	27.10.2014	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	120	5	Kjøkken	2	2	Geitryggen 110	12	120	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	6	1	120	0	120

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 532/14

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 0111/08

Referanse

J-Journalnummer: 08/320

BYGNING												
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt		
Garasjeuth.anneks til fritidb	300067358	0	Meldingssak tiltak fullført	Annet som ikke er næring			0	15	12	12		
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk						
Nord: 6789349.34 Øst: 580117.27 System: EPSG:25832 Nei				0								
Energikilder		Oppvarming										
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato			Slettetdato				
MT-Meldingssak registrer tiltak		10.02.2009			09.07.2009							
MF-Meldingssak tiltak fullført		31.12.2009			03.02.2010							
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		12	120	0	0	
Etasjenummer		Etasjeplan		Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0		2	0		0	12		12		
Referanse												
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 57/09												
Referanse												
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 532/14												

BYGNING									
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuth.anneks til fritidb	300676187	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring		0	40	73	73
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk		
Nord: 6789326.67 Øst: 580103.78 System: EPSG:25832 Nei				0					
Energikilder		Oppvarming							
Elektrisitet		Elektrisk							
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato		Slettetdato		
RA-Rammetillatelse		19.02.2018			03.04.2018				
IG-Igangsettingstillatelse		19.03.2018			03.04.2018				

MB-Midlertidig brukstillatelse 27.03.2019 29.03.2019
FA-Ferdigattest 25.11.2019 25.11.2019

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		12	120	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	25	0	0	0	25	25				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Underetasje	0	0	0	0	48	48				

Referanse
J-Journalnummer: 17/305
Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 181/19
Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 688/19
Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 43/17

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 120 Fnr Snr

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 19 092,92	
Antall terminer faktureres gebyrene:			
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement:	X	3 205,-	
Vann : Forbruk:	X	25,91	Akonto 1 m3
Avløp: Abonnement:	X	3 299,94	
Avløp: Forbruk:	X	35,55	Akonto 1m3
Tømming av slamavskiller:			
Tømming av tett tank:			
Renovasjon:	X	3 555,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	X	8 190,-	
Vannmålerleie:	X	316,91	
Festeavgift:			

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 24.06.2026

Ordre: **93160**

Eiendom: **3440-12/120/0**

Geitryggen 110

2636 Øyer



K34407108 Veil, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 24.06.2026 15:04:

Under behandling

Eiendommen er tilkoblet offentlig VA.

Eiendommen har adkomst fra privat veg.



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 120 Fnr Snr

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:		Ja:	X
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:	24.12.2025	Stand:	37
Neste avlesning	Det vil bli sendt SMS i starten av desember, for elektronisk innmelding av vannmålerstand. Hvis ikke denne blir besvart vil det bli sendt ut innmeldingskort per post.			
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.				

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 24.06.2026



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 12 Bnr. 120 Fnr. _____ Snr. _____

Før hjemmelsoverdragelse av eiendom i Øyer kommune må det være fattet positivt konsesjonsvedtak eller være godkjent egenerklæring om konsesjonsfrihet. Øyer kommune har også nedsatt konsesjonsgrense («0 konsesjon») for bebygd eiendom i området som omfattes av kommunedelplan «Øyer sør». I enkelte tilfeller lager kommunen egen bekreftelse angående konsesjonsforholdet som da må legges ved innsendelsen til Kartverket-Tinglysingen.

Det er på nåværende tidspunkt ukjent for kommunen hvem som er kjøper av eiendommen. Erverver må selv påse og bekrefte at vilkårene for ev. konsesjonsfrihet er oppfylt. Dersom vilkårene for konsesjonsfrihet ikke er oppfylt, må det søkes om konsesjon.

Konsesjonsopplysninger for aktuell enhet		Markeres
I reguleringsplan/kommuneplan har eiendommen følgende arealformål:	LNF - (landbruk, natur og fritid)	
	Bolig	
	Næring	
	Fritid	x
Eiendommen er innenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring for konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0356 B/N . For eiendom brukt som helårsbolig må det bekreftes at enheten fortsatt skal benyttes til dette før konsesjonsfrihet kan bekreftes. (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4, §5, eller §7 er oppfylt). - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	x
Eiendommen er utenfor område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på skjema LDIR-0360 B/N . (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4 eller §5 er oppfylt.) - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
	Det kreves ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet jfr. § 3 i forskrift om konsesjonsfrihet m.v. (Kommunen bekrefter dette på eget skjema).	

Adresse:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

Bebyggd eiendommen som består av mer enn 100 daa totalt areal eller mer enn 35 daa dyrket mark.	Det kreves konsesjonsbehandling. Ev. søknad om konsesjon sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer regionen. Det benyttes skjema LDIR 0359 B/N. Søknad om konsesjon vedlegges kjøpekontrakt som er signert av både kjøper og selger. - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
---	--	--

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme

Dato: 18.06.2026

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.



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Norske Skihytter AS
v/ Stein Erik Heggset
P.boks 231

2001 LILLESTRØM

Saksbehandler: Bjarne Sivertsen

Saksnr: 08/320-13	Arkivkode: GBNR 012/120	Vedtak nr: DS- PU 532/14.	Dato: 23.10.2014
--------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------------------

FERDIGATTEST FOR Gnr.12/Bnr.120
Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er journalført her den 25.9.2014

Tiltakets art: Nybygg. Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Gnr/Bnr: 12/120
Plangrunnlag: Hafjelltoppen Fjellgrend
Tomteareal/status: 1290,8 m²
Bebygd areal: 123.6 m²
Bruksareal: H01: 120.0 m²
Overbygd areal: H01: 6,2 m²
Byggested: Hafjelltoppen Fjellgrend, tomt 38, Geiryggen 110, 2636 Øyer
Tiltakshaver: Norske skihytter AS
Ansvarlig søker: Siv Ark thomas Falkenberg MNAL

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 0111/08 den 18.4.2008.

Endringstillatelse er gitt i sak DS-PU 251/08 den 4.9.2008.

Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak DS-PU 120/09 den 31.3.2009 .

Adresse:
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Det er ikke avholdt ferdigbefaring, ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt sluttokumentasjon 24.9.2014.

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttokumentasjon:

SØK/PRO/KPR HELE TILTAKET

Siv Ark Thomas Falkenberg, Akersv. 20, 0177 OSLO

UTF/KUT HELE TILTAKET

Wito AS, Gaustad, 2230 SKOTTERUD

PRO/KPR/UTF/KUT INNVENDIG SANITÆRANLEGG

Jørstad AS, Tingbergvegen, 2636 ØYER

UTF/KUT GRUNN- OG TERRENGARB. UTV. VA- ANLEGG, PLASSERING

Ensby Entreprenørforretning, Nermoshågan 22, 2636 ØYER

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr DS-PU 532/14.

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

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

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

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

Med hilsen

Knut Arne Høyesveen
Fagleder

Bjarne Sivertsen
Ingeniør/byggesak

Kopi:

Siv Ark Thomas Falkenberg, Akersv. 20, 0177 OSLO

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

Egen faktura ihht spesifikasjon vil bli ettersendt av fellesenheten Økonomi



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Stein Ole Onsøyen
Kirkeveien 71 F

1344 HASLUM

Saksbehandler: Lars Erik Olsen

Saksnr: 17/305-28	Arkivkode: GBNR 012/120	Vedtak nr: DS- PU 688/19.	Dato: 25.11.2019
--------------------------	--------------------------------	----------------------------------	-------------------------

FERDIGATTEST FOR GBNR 12/120
§20-1 Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til fritidsbolig

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er mottatt og journalført her den 01.11.2019.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	GBNR 012/120
Tiltakets art:	§20-1 Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til fritidsbolig
Plangrunnlag:	Hafjelltoppen Fjellgrend
Tomteareal/status:	1290 m ²
Bebygd areal:	40.0 m ²
Bruksareal:	H01:25.0 m ²
	U01: 48.0 m ²
	Totalt: 73.0 m²

Byggested:	Geitryggen 110, 2636 ØYER
Tiltakshaver:	Stein Ole Onsøyen
Ansvarlig søker:	Ram Arkitektur AS

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 43/17 den 19.02.2018 med endring av gitt tillatelse eller godkjenning i DS-PU 180/19 den 27.03.2019

Midlertidig brukstillatelse er gitt i sak DS-PU 181/19 den 27.03.2019 med endring av gitt tillatelse eller godkjenning i DS-PU 687/19 den 25.11.2019.

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

Adresse:
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

ANSVARLIG SØKER, ARKITEKTURPROSJEKTERING, PRO OPPMÅLING, VÅTROM
Ram Arkitektur AS, Elvegata 19, 2609 LILLEHAMMER

PRO/UTF UTFVENDIG VA
Tretten Blikkenslager og Rørlegger AS, Brattbakken, 2635 TRETEN

UTF VÅTROM, TØMRERARBEID OG MONTERING AV TREKONSTRUKSJON,
INNVENDIG SANITÆRINSTALLASJONER
Hus og Bygg Hjelperen AS, Brevikveien 14, 1555 SON

PRO/UTF GRUNN/TERRENG, UTF UTFVENDIG VA, GRUNNMUR
Morten Kval AS, Saksumsdalveien 788, 2608 LILLEHAMMER

UTF INNMÅLING/UTSTIKKING
Bangs Oppmåling AS, Pb 2029, 2606 LILLEHAMMER

UTF TØMRERARBEIDER, VÅTROM
R&T Eiendom AS

PRO GRUNNMUR/BETONG
Graff Bygg Consult AS, Holteveien 18, 2613 LILLEHAMMER

PRO TØMRERARBEIDER
Are Brug AS, Rakkestadveien 10, 1814 ASKIM

UTF UTØRELSE NATURSTEINSFORBLENDING
Murmestre Delphin & Klashaugen AS, Industriveien 56 C, 2619 LILLEHAMMER

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr **DS-PU 688/19**.

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

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

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

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

Øyer, den 25.11.2019

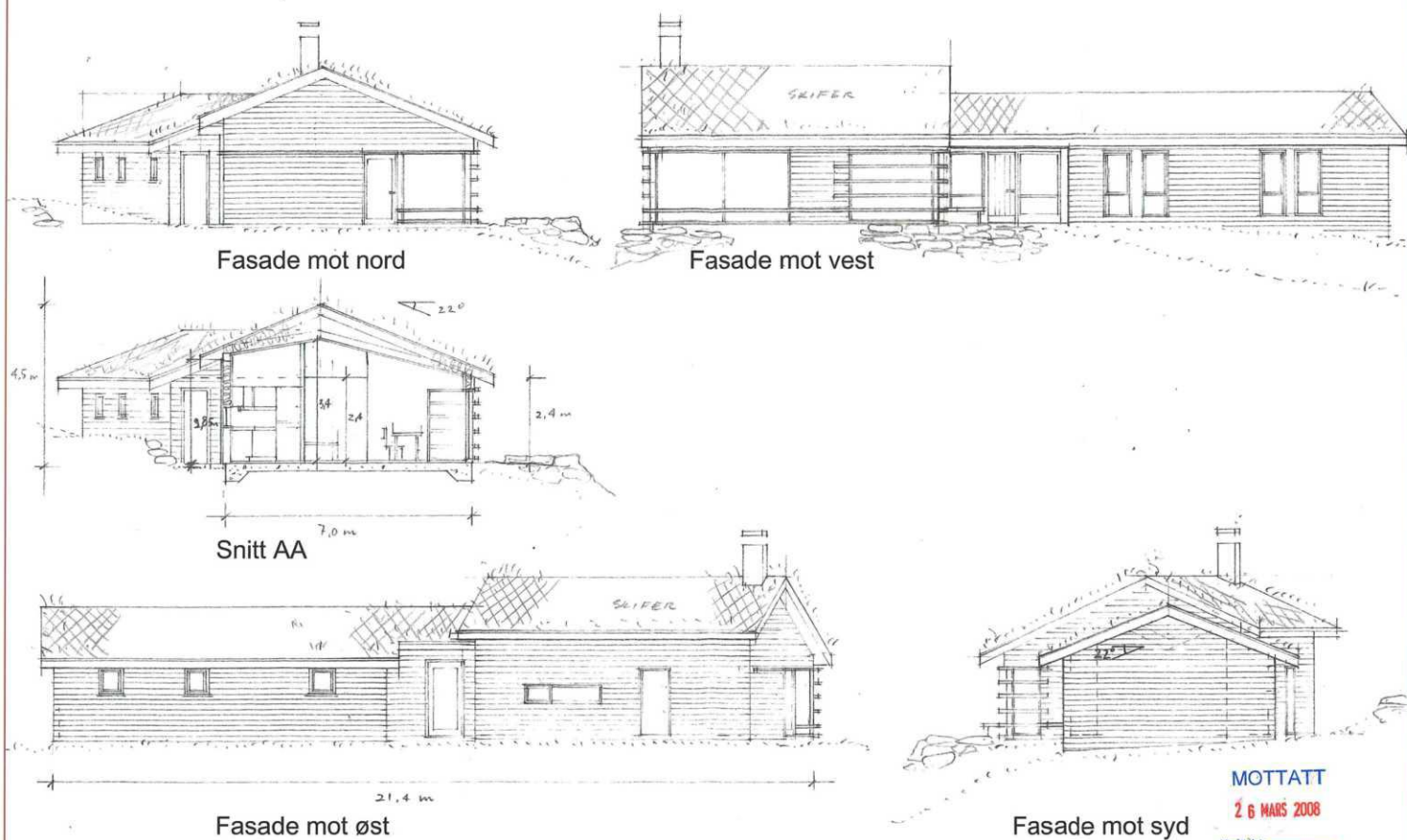
Knut Arne Høyesveen
Fagleder byggesak

Lars Erik Olsen
Rådgiver

Kopi:

Ram Arkitektur AS, Elvegata 19, , 2609 LILLEHAMMER

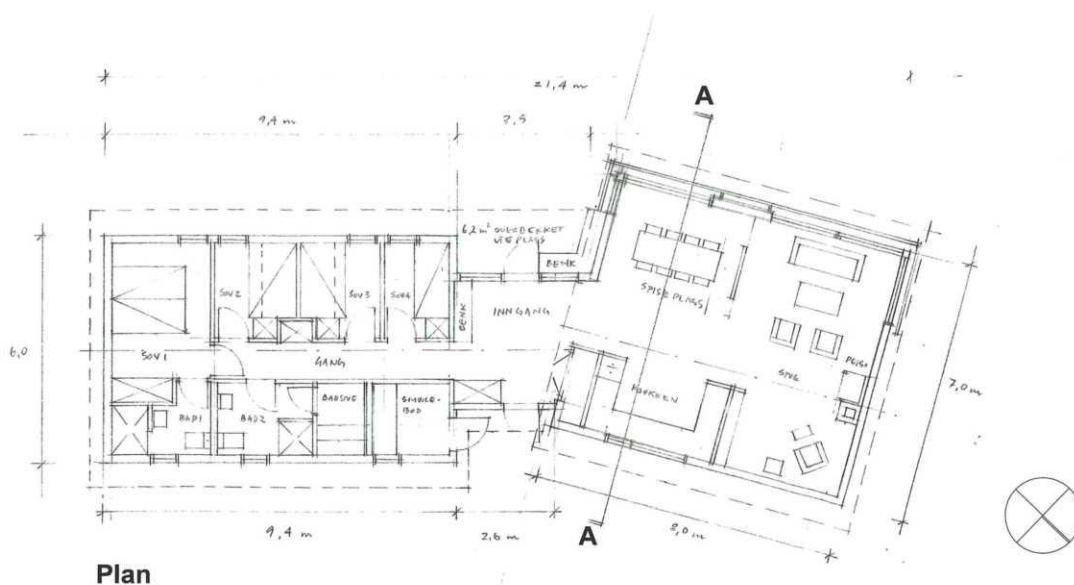
Kopi av tillatelsen er kun sendt ansvarlig søker, som har ansvaret for å sende denne videre til alle andre godkjente entreprenører i tiltaket.



MOTTATT
26 MARS 2008

Utsatt dato _____

arkitekt thomas.falkenberg	Akersveien 20 0177 Oslo Tel: 22 20 28 10 Faks: 22 20 28 11 thomas@arkitekt-falkenberg.no	Etendom Norske Skihytter AS Stein Erik Heggset Hafjelltoppen Fjelligrend Øyer Tomt 38 Gnr./Bnr.: 12/120	Revisjoner	Opphavsrett Beskyttet av lov om opphavsrett, alle rettigheter reservert Thomas Falkenberg Siv Ark MØAL	Tegning/Innhold Søknadtegninger Fasader og snitt	Mål 1:100 (A3)	Dato/etabl. 19.03.2008	Tegn Nr. 08002-38 PL-03
--------------------------------------	--	---	-------------------	--	---	--------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

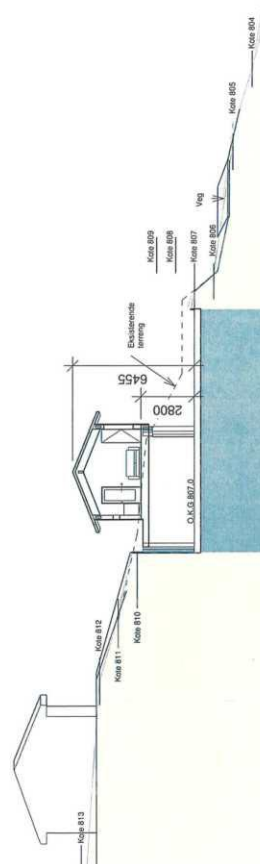
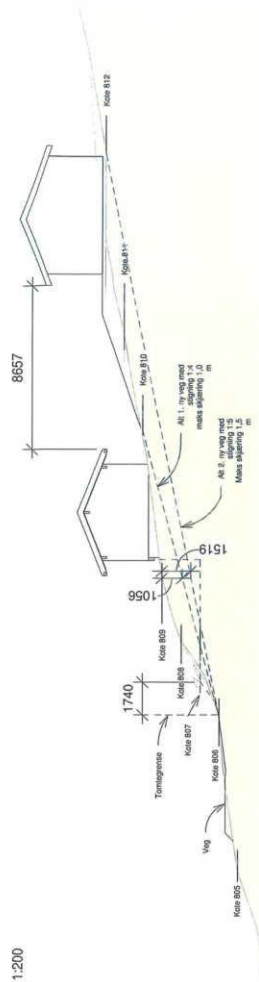


Plan

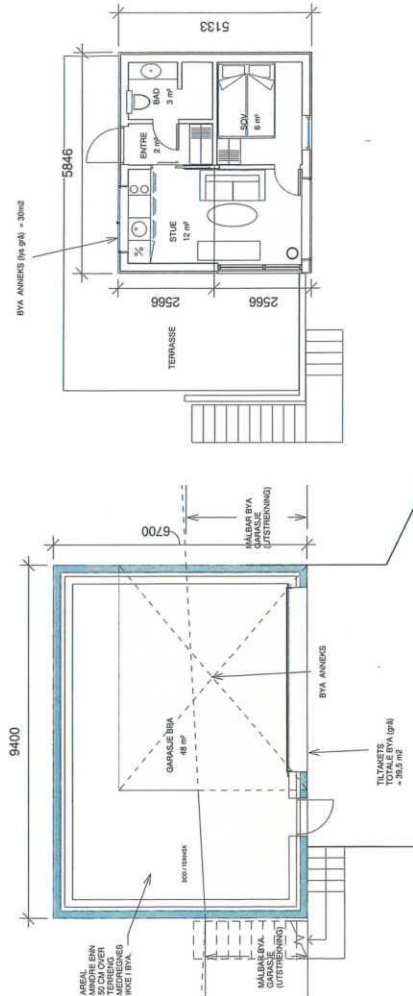
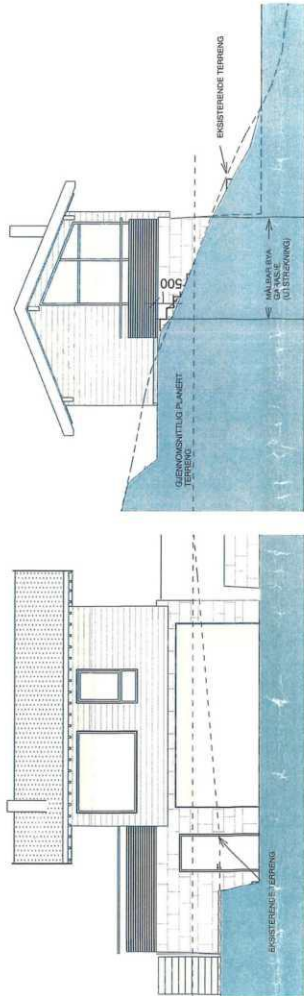
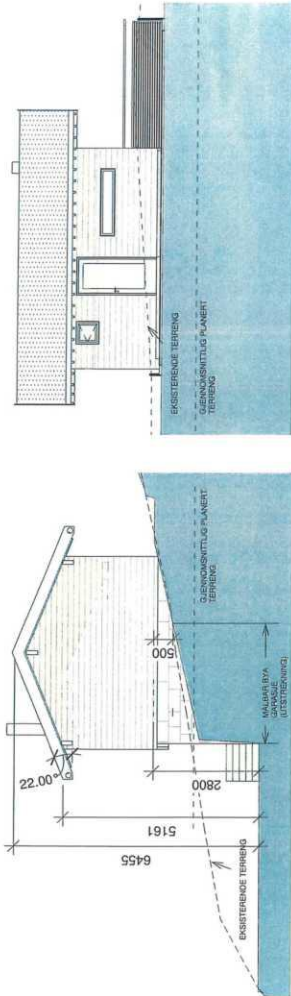
MOTTATT

26 MARS 2008

Utgitt dato



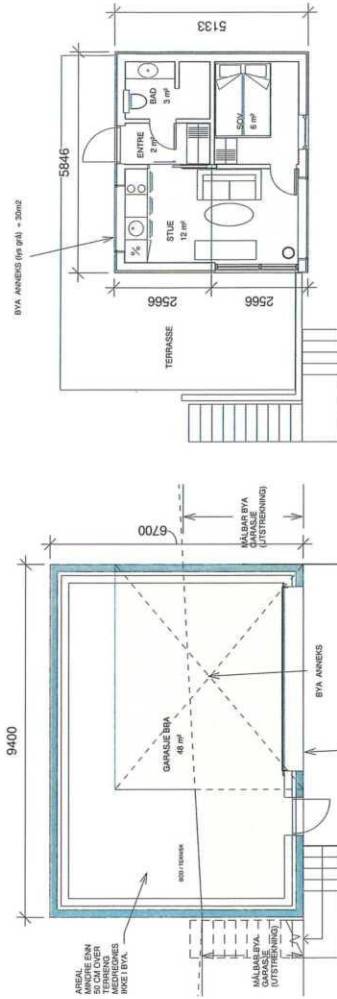
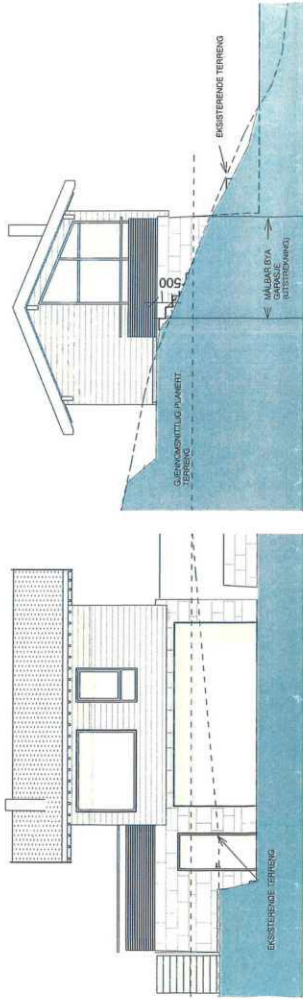
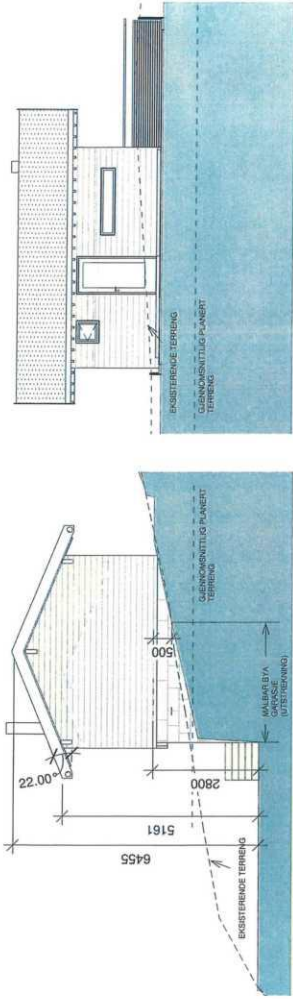
RAM ARKITEKTUR P 2609 Lillehammer T: 61 86 00 00 www.ram-arkitektur.no	Oppdragsgiver: Stein Ønsøyen	Prosjekt Gettryggen 110	Rev. Dato Tittel Tegn. Krets
RAM ARKITEKTUR	Tegningsskisse Situasjonsplan og snitt	Dato: 04.25.2017 Tegnet av: AM Kontrollert av: BjH Prosjekt nr.: 13054	Rev.:
Tegningsskisse	Byggesøknad	Arkitekt: As indicated Tegningsskisse:	



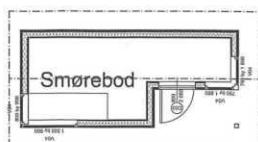
Oppdragsgiver		Prosjekt		Tittel		Tegn. / Rev.	
Stein Onøyen		Geitryggen 110					
Tegningsskisse		Tegnet av:		Normalisert av:		Prosjekt nr.:	
Tegningsskisse		04.03.2017		AM		13054	
Tegningsskisse		1 : 100		Tegningsskisse		Rev.:	
Byggesøknad		201					



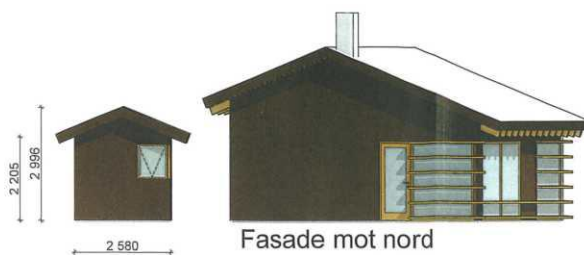
RAM ARKITEKTUR Elvegata 19 2609 Lillehammer T: 61 26 60 00 www.ram-arkitektur.no	Oppdragsgiver: Stein Onsrøyen		Prosjekt Geitryggen 110		Navn Tittel Fødsel
	Tegningsnavn Situasjonsplan og snitt		Tegning nr. AM	Koordinat nr. B/H	Prosjekt nr. 13054
Tegningsstatus Byggesøknad		Dato: 04.03.2017	Tegningssett: As indicated	Arkitekt: AM	Rev.:



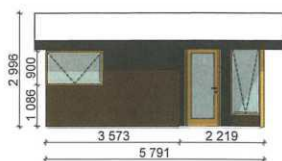
Prosjekt		Tittel		Tegn.	
Geitryggen 110		Stein Onsjøyen		13054	
Oppdragsgiver:		Tegningsskisse		Byggeskisse	
Date:		25.04.2017		1 : 100	
Tegnet av:		AM		201	
Korrespondent av:		BJH		13054	
Målestokk:		1 : 100		201	
Byggeskisse		Plan og fasader		Byggeskisse	



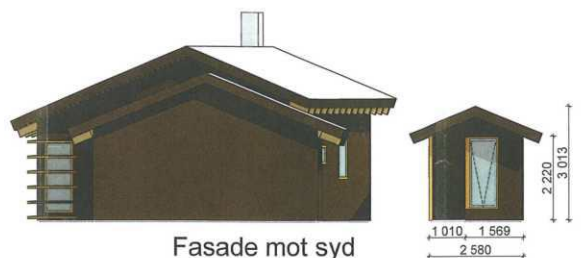
Plan



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot syd



Fasade mot øst

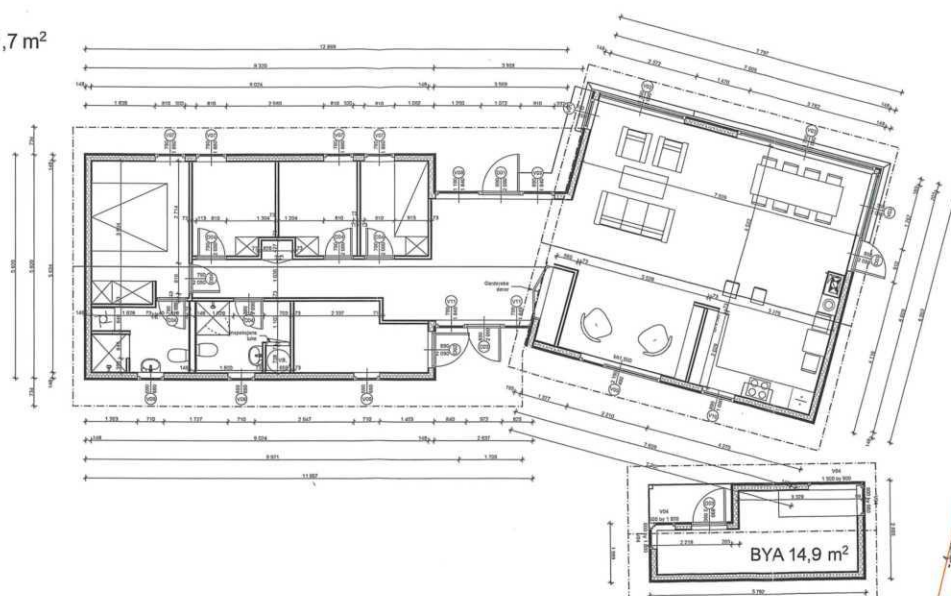
MOTTATT

04.03.2008

Utgått dato

Etendom Norske Skihytter AS Stein Erik Heggset Høfjelltoppen Fjellgrend Øyer Tost 38 Gnr./Bnr.: 12/120	Tegning/Innhold Forprosjekt Smøre- skibod	Mål 1:100 (A3)	Dato/etabl. 17.11.2008	Tegn Nr. 08002 PRO 03	Adresseveien 20 0177 Oslo Tel.: 22 20 28 10 Faks: 22 20 28 11 thomas@arkitekt-falkenberg.no	arkitekt thomas.falkenberg
---	---	---	---	--	---	---

BRA 111,7 m²



11.66

MOTTATT

04 DES. 2008

Utgitt dato

Kiendow
Horske Skihytter AS
Stein Erik Heggset
Hafjelltoppen Fjellgrend
Gyer Tomt 38
Gnr./Bnr.: 12/120

Tegning/inhold
Arbeids-tegninger
Plan Smøre- skibed

Mål
1:100 (A3)

Dato/etabl.
17.11.2008

Tegn Nr.
08002 ARS 02

Aktuversien 20
0177 Oslo
Tel: 22 20 28 10
Faks: 22 20 28 11
thomas@arkitekt-falkenberg.no

arkitekt thomas.falkenberg



SITUASJONSKART

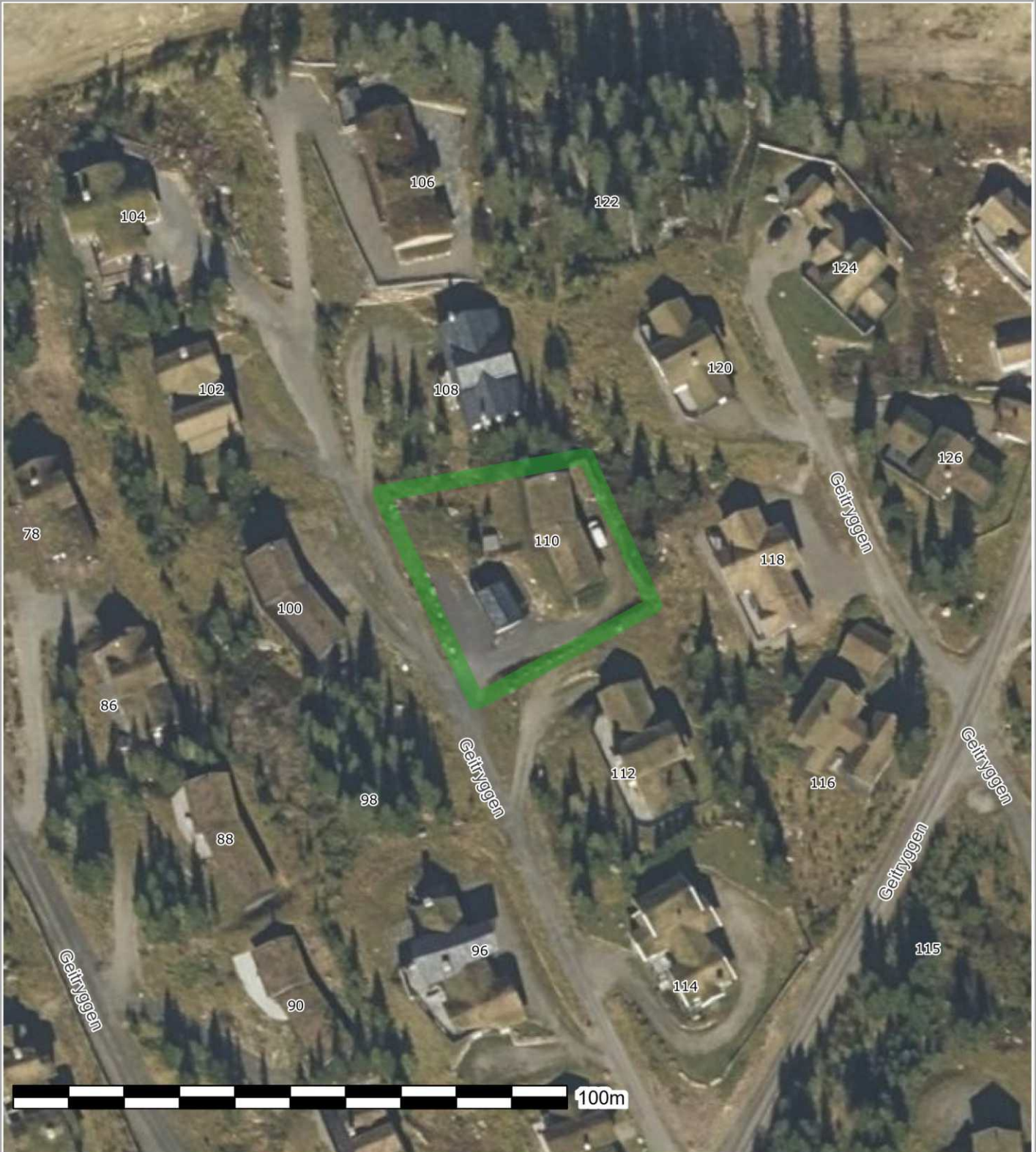


Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 120	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Geitryggen 110, 2636 ØYER			
	Hj.haver/Fester:			

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 19/6-2026 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	Hekk
Stein	Trapp
Byggetiltak	Fritidsbolig
Garasje og uthus	Høydekurve_Øyer
GnrBnr	Diverse
• Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom
Husnummer	Steingjerde
Gjerde	Loddrett mur
Stikkrenne	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Veg
Privatveg gatenavn	



Tegnforklaring

Bygning	Offentlig godkjent grensemerke	Andre grensepunkt
 Nøyaktige målinger	 Middels nøyaktige målinger	 Økonomiske kart
A Diverse	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	Eiendom	 Skap
 Hekk	 Steingjerde	 Gjerde
 Loddrett mur	 Stikkrenne	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Ferdigattest	 Tatt i bruk	 Meldingsak tiltak fullført
 Bygging avlyst	 Stein	 Trapp
 Byggetiltak	 Fritidsbolig	 Garasje og uthus
 Veg	 Høydekurve_Øyer	

Geitryggen 110

HØYDE OVER HAVET

815 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 376 m
- 1115 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekking i anlegget: 18



DAGLIGVARE

Joker Gaia	7 min	🚗
Spar Øyer	12 min	🚗

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	26 min	🚗
Hamar	1 t 8 min	🚗
Oslo	2 t 22 min	🚗

AKTIVITETER

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

SPORT

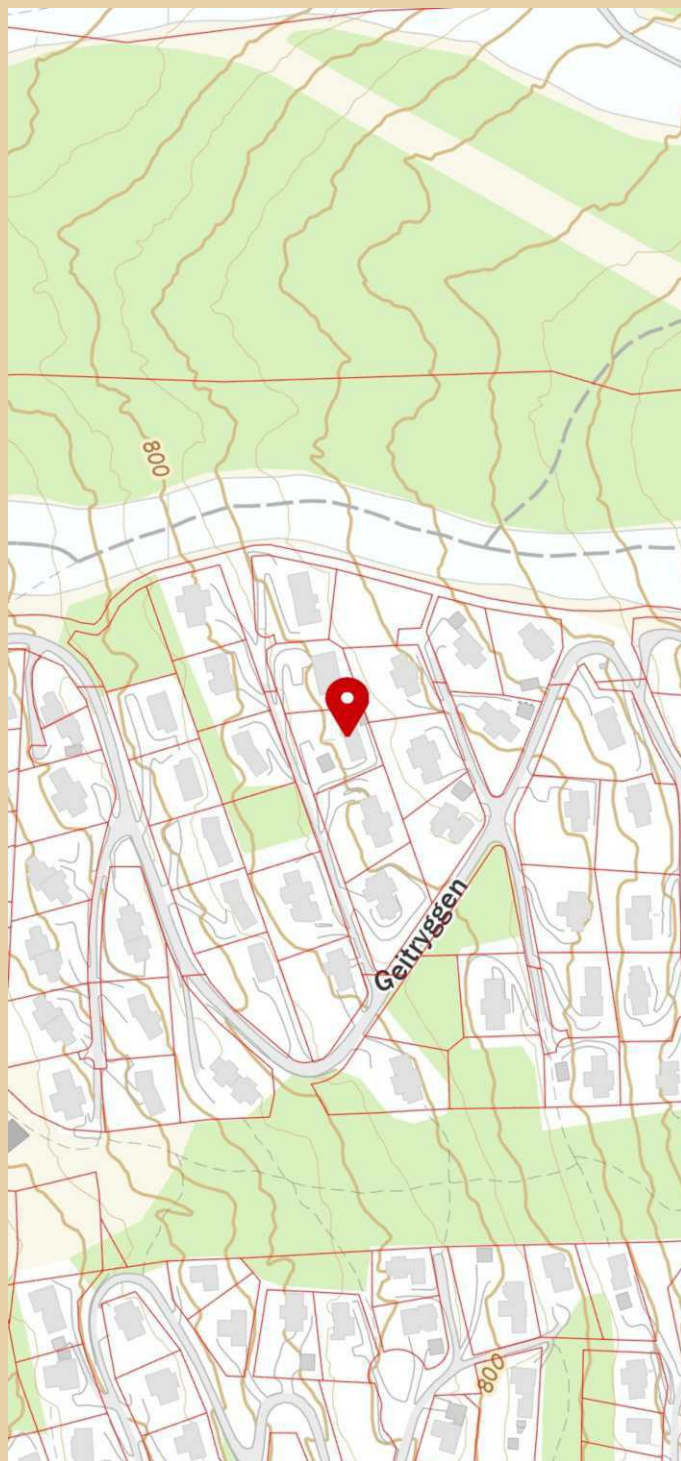
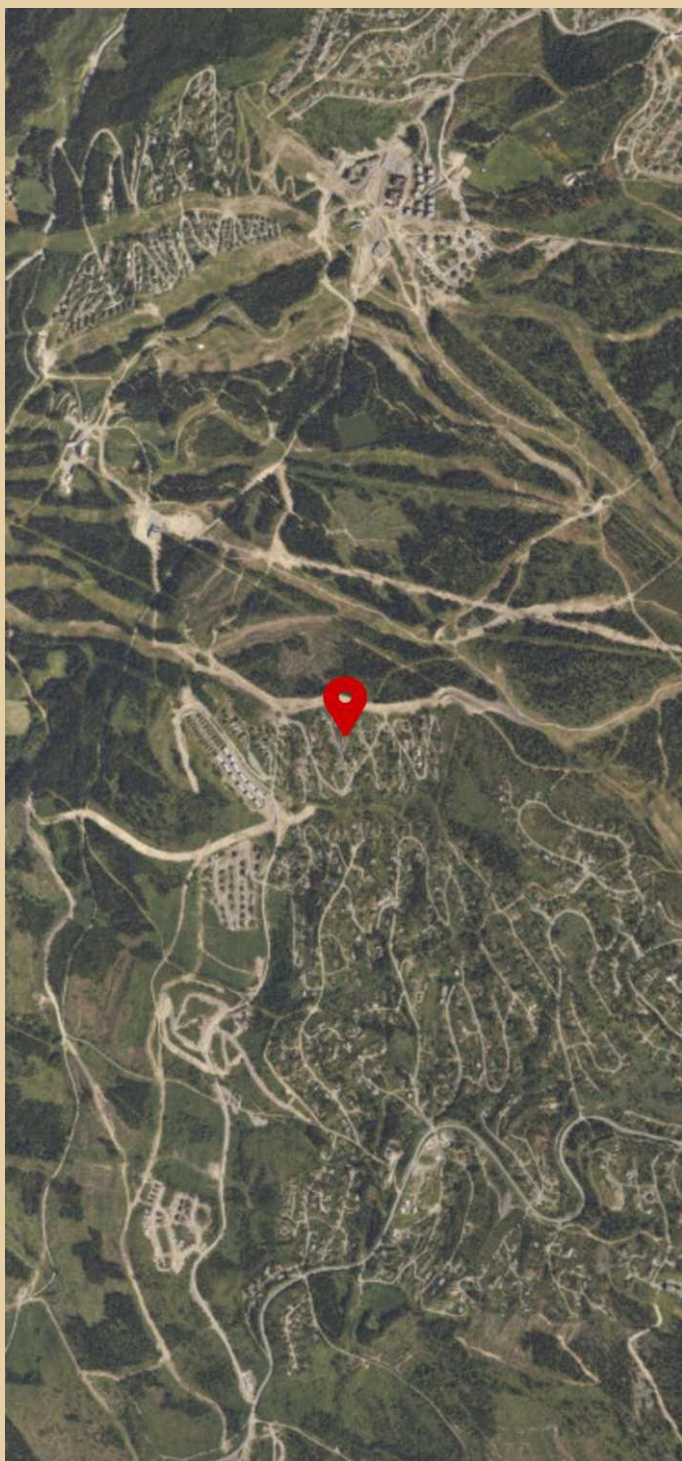
⚽ Øyer idrettspark	11 min	🚗
⚽ Flerbruksanlegg aktivitetsflate	11 min	🚗
🏊 GO Trening Øyer	12 min	🚗
🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad	21 min	🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Hunderfossen stasjon	18 min	🚗
Linje F6, RE10	14.7 km	
🚆 Bjørge	7 min	🚗
Linje 540	7.2 km	
🚆 Nestingen	7 min	🚗
Linje 540	7.6 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 110, 2636 Øyer
Gnr. 12, Bnr. 120, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

55260194

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 906 10 172

E-post:

stig.svartor@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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 salgssoppgave 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> |
|---|--|--|
-