



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

HEMSÆTERVEGEN 77

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra Øyer kommune

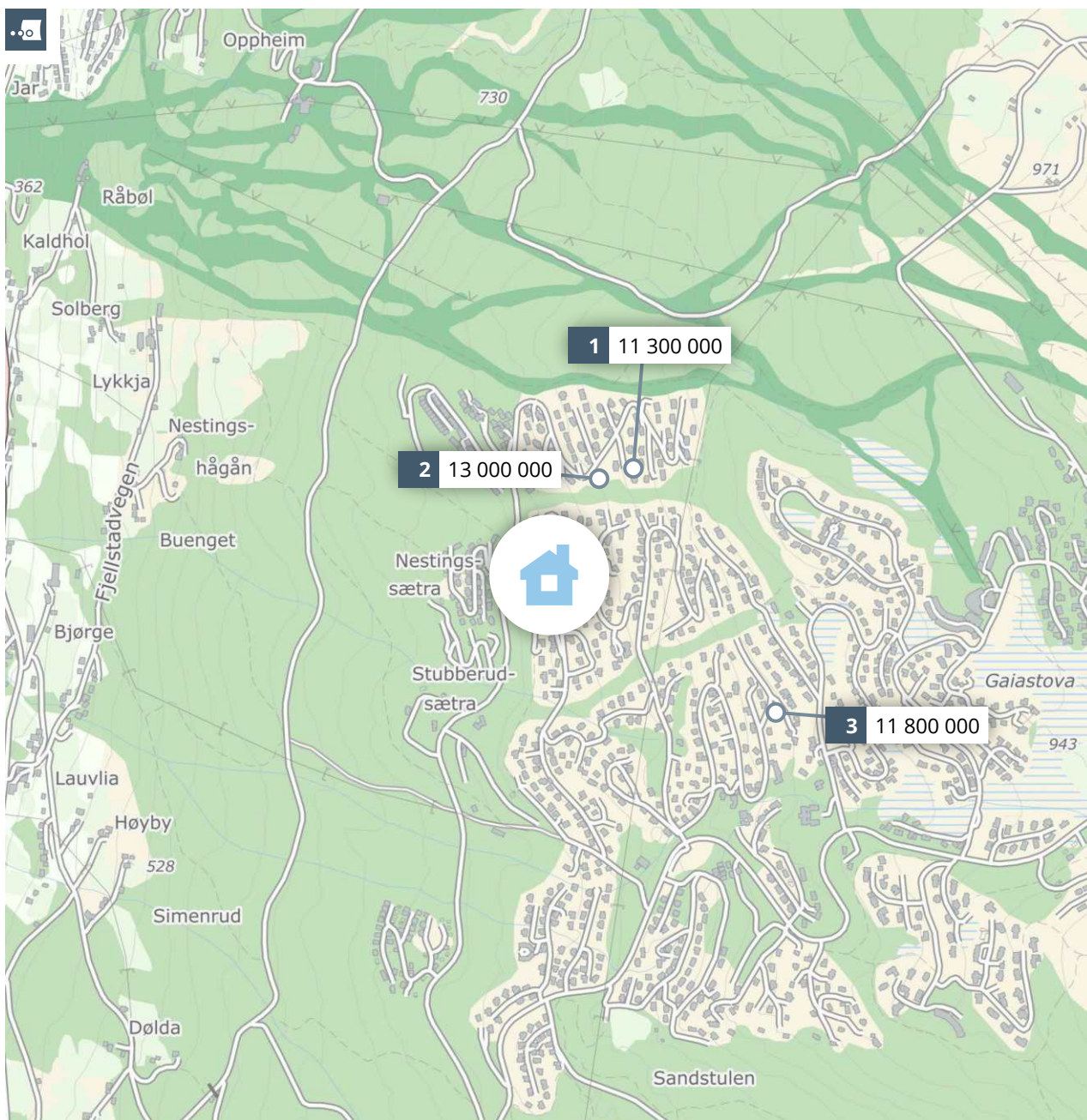
Opplysninger fra Hytteeierforeningen Hafjell Panorama

Kopi av tinglyste bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglens verddivurdering

HEMSÆTERVEGEN 77



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 22.05.2026

Meglens verddivurdering 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 verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stig Henning Svartor.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Hemsætervegen 77, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 12 BNR 86 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

11 900 000

- 11 900 000 74 843

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	159 m²	3 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Tomt						1 289 m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 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
2 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
3 Bjørgefallet 109 219 m² 2015 1 266 m² 7 sov	21.04.2026	12 200 000	11 800 000	0	11 800 000	53 881

Hafjell Panorama - Dette er en nyere hytte fra Øverbygg og oppført i laftet tømmer. Hytta går over to plan med et veldig bra innhold og standard! Hytta inneholder blant annet 5 soverom, 3 bad, ekstra wc, 2 stuer.

Fra hytta er det flott utsikt mot dalen og gode solforhold. Det er enkel ski ut til anlegget.

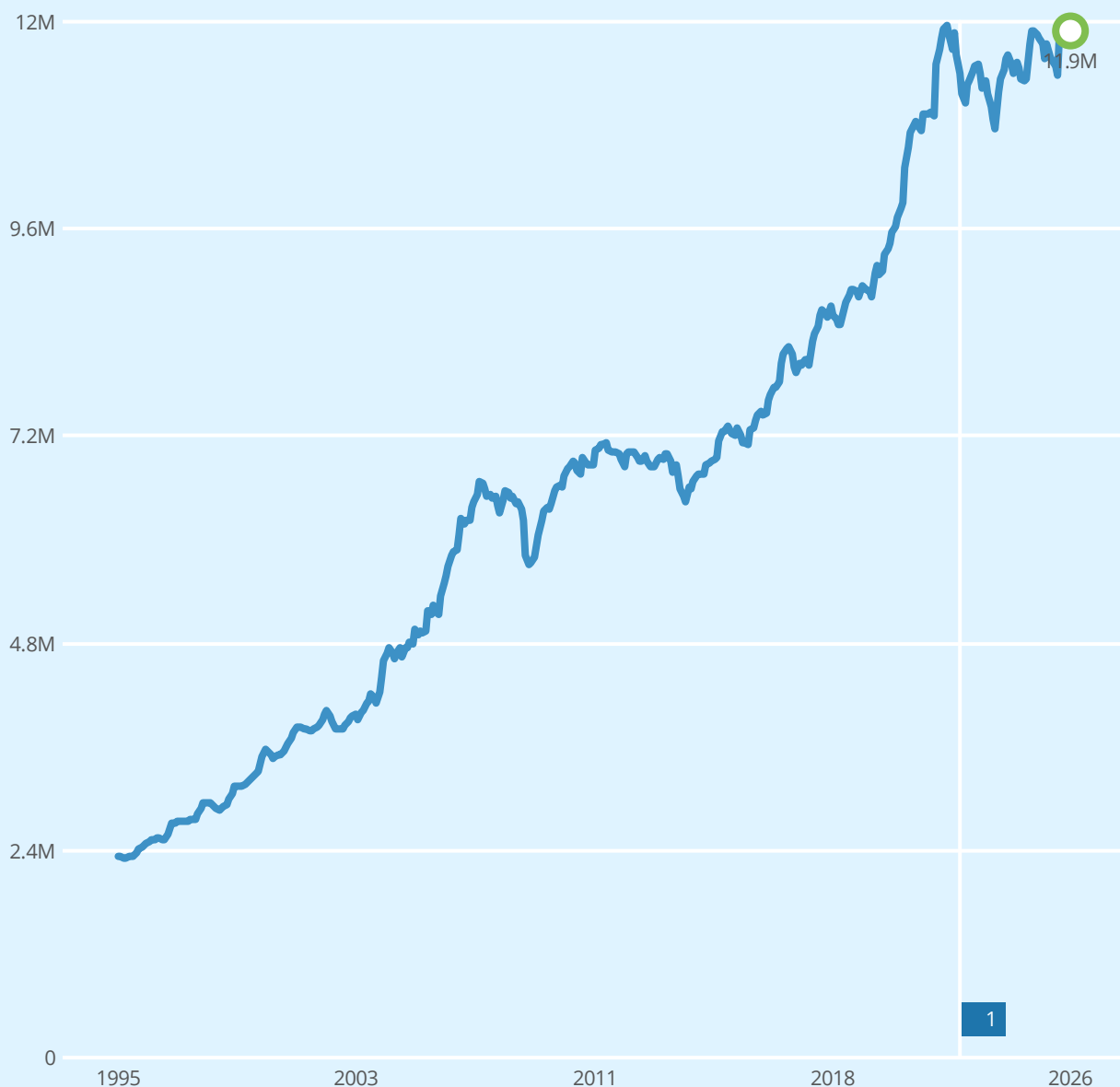
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinende 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
16.07.2021		16.07.2021	-	3 000 000	-	3 000 000	2
05.06.1996		05.06.1996	-	270 000	-	270 000	3

2

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

3

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



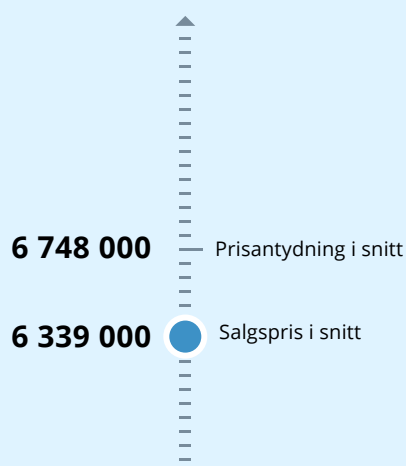
Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

141
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd



Solgt i snitt i løpet av

86
dager

for 4.7% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

📍 Hemsætervegen 77 , 2636 ØYER

📖 ØYER kommune

gnr. 12, bnr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20944-2631

Eiendomsverdi ref nr: UR9504

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Enge



 TAKSTCON



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig



Eirik Enge

Uavhengig Takstingeniør

eirik@takstcon.no

472 44 600



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.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med torv.

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

Skjulte takrenner med Inedløp av kobber.

Yttervegg i tømmer.

Mønet skråtak i tre. Rundsåser. Taksperre.

Takkonstruksjon er etablert som varm-tak konstruksjon. Det etablers ikke lufting i takkonstruksjon ved denne type oppbygning.

Det er målt noe nedbøy på rundåser under befarung.

Takkonstruksjon og beregninger er ikke fremlagt, nedbøyning er pr nå ikke å anse som mer en forventet der det benyttes naturlig treverk.

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Boddører i tre.

Terrasseplattning mot vest med adkomst fra kjøkken. Terrasse er etablert flytende direkte på grunn uten synlig markisolasjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel.

Tømmervegger.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser.

Parkett. Belegg.

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via godkjent byggesøknad med ansvarsretter.

Elementpipe. Peisovn.

Trappestige til hems.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører.

Boligen er varmet opp med strøm og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, panelovner, varme i gulv fra egen varmesentral.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarung, uten demontering/ flytting av deksler/

innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

Fliser på vegg. Tømmer. Panel i himling.

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

Plastsluk. Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

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

Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Vegghengt wc.

Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu.

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

Fuktsøk på overflater er foretatt.

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

Bad 2

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarung, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

Fliser på vegg. Tømmervegger. Panel i himling. Downlights i himling, Gulvvarme. Fliser på gulv. Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrensas av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført iht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Plastsluk. Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på

Beskrivelse av eiendommen

at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Ferdigattest er fremvist. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu. Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

Fuktsøk på overflater er foretatt.

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

Bad 3

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

Overflater vegg: Fliser på vegg. Tømmer. Overflater himling: Panel i himling.

Gulvvarme. Fliser på gulv. Gulv utenfor dusjonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrensas av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført iht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Plastsluk. Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

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

Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu.

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er

hulltaking ikke gjennomført.

Fuktsøk på overflater er foretatt.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Glass og belysning i over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, microbølgeovn, kombiskap kjøll/frys. Komfyrvakt. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom med belegg på gulv.

Panel på vegger og i tak.

Toalett med Belegg på gulv. Tømmer og panel på vegg. Panel i tak.

Vask med underskap. Vegg hengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Rør i rør. Kobber.

Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Mekanisk avtrekk fra bad. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Dobbelt mantled bereder tilknyttet bergvarmepumpe.

Vannbåren varme fra egen sentral i boligen.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Støpt plate på mark.

Flat/skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

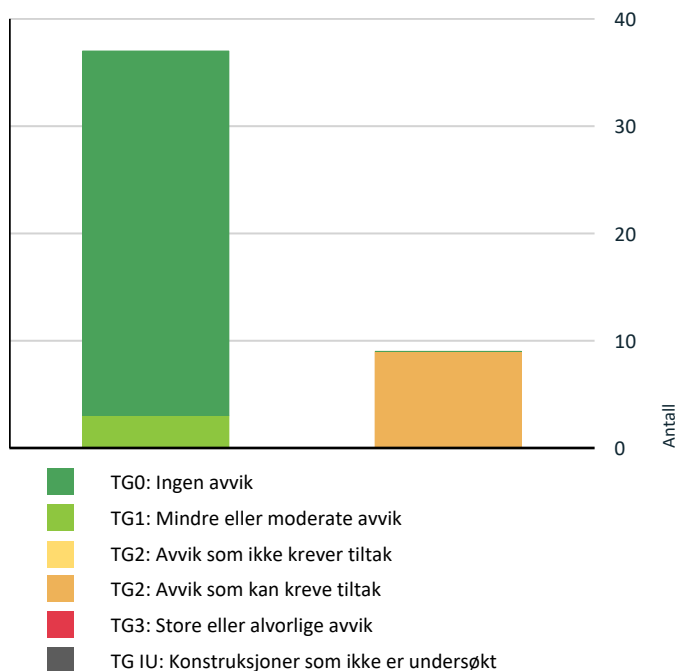
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv loftsetasje	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Spesialrom > Loftstasje/hems > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2023

Kommentar

Eiendomsverd.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, normalt vedlikehold må påregnes.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med torv.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Skjulte takrenner med Inedløp av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp uten bortledning kan føre til skade på konstruksjon • Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier innebærer at lovpålagt feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte. Det anbefales å etablere forsvarlig og sikker adkomst til pipen i samsvar med gjeldende forskriftskrav. over tid. Manglende montering av stigetrinn for feier kan føre til at pipe ikke vil bli kontrollert av feier under pålagt kontroll og i verste utfall fyringsforbud.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i tømmer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i tre. Rundsåser. Taksperre.

Takkonstruksjon er etablert som varm-tak konstruksjon. Det etablers ikke lufting i takkonstruksjon ved denne type oppbygning.

Det er målt noe nedbøy på rundåser under befaring. Takkonstruksjon og beregninger er ikke fremlagt, nedbøyning er pr nå ikke å anse som mer en forventet der det benyttes naturlig treverk.

Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er som fra byggeåret.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Boddører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplattning mot vest med adkomst fra kjøkken. Terrasse er etablert flytende direkte på grunn uten synlig markisolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tømmervegger.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Parkett. Belegg.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

! TG 2 Etasjeskille/gulv loftsetasje

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket på etasje henger sammen med etasjeskille som ligger på tømmervegger som vil ha forskjellige synk på de forskjellige veggen etasjen hviler og er å anse som normalt ut fra byggemetode og utforming. Større skjevheter kan føre til utfordringer med dører og overflater som er etablert på etasjeskille over tid. Dette vil kunne få noe merkostnader for å utbedres dersom dette blir nødvendig.



! TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger via godkjent byggesøknad med ansvarsretter.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe. Peisovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappestige til hems.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er varmet opp med strøm og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, panelovner, varme i gulv fra egen varmesentral.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Tømmer. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

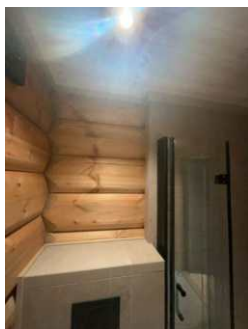
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Ikke fuksikker overflate i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.

Tilstandsrapport



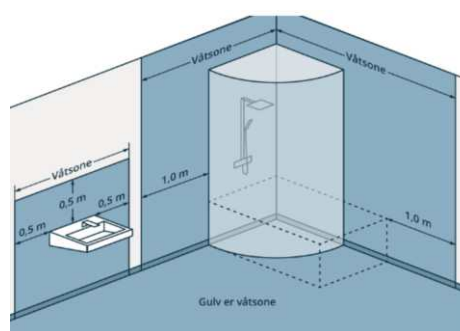
Tømmer i våtsonen.



Dør i våtsonen.



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



Skisse våtsoner (DIBK)

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

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



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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Vegghengt wc.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

Fuktsøk på overflater er foretatt.

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

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Tømmervegger. Panel i himling. Downlights i himling,

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

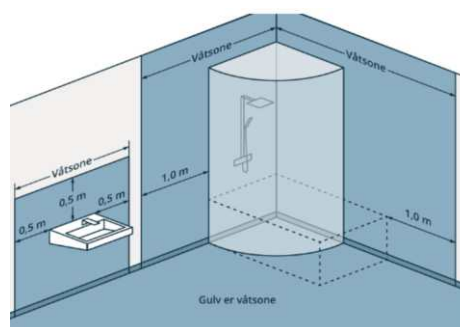
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtzone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen. • Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtzone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



Ikke fuktsikker overflate i våtsonen.



Skisse våtsoner (DIBK)



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

1. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



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

1. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

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



1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc.

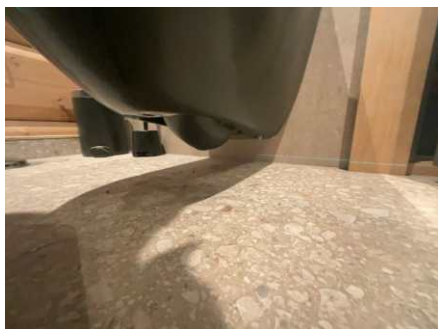
Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sisterner har safetybag/ prefabrikkert kassett som ivaretar evt. lekkasjevann. Om mulig innhent dokumentasjon. Lekkasje som ikke synliggjøres kan forårsake fuktskader.

Tilstandsrapport



Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterner. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterner som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt sisterner.

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

Fuktsøk på overflater er foretatt.

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

1. ETASJE > BAD 3

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 3

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegg: Fliser på vegg. Tømmer. Overflater himling: Panel i himling.

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

Konsekvens/tiltak

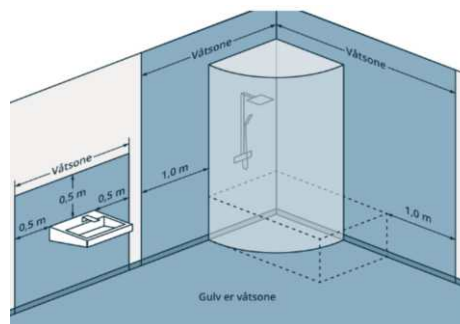
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

- Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtsone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



Ikke fuktsikker overflate i våtsonen.



Skisse våtsoner (DIBK)



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

1. ETASJE > BAD 3

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

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



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

1. ETASJE > BAD 3

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk. Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

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



1. ETASJE > BAD 3

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det oppstår lekkasje inne i sisterner uten drenering er det større sansynlighet for fuktgjennomtrekning til tiltstøtende konstruksjoner og større skader kan oppstå.

Det bør innhentes dokumentasjon rundt type sisterner som er benyttet da det er mulig å montere lekkasjesikre sisterner.



Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterner. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterner som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt sisterner.

1. ETASJE > BAD 3

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft i ventil i vindu.

1. ETASJE > BAD 3

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

Fuktsøk på overflater er foretatt.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Glass og belysning i over benkeplate. Integrert stekeovn, koketopp, microbølgeovn, kombiskap kjøl/frys.

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



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Det mangler dekkfront på skuff ved steketopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom med belegg på gulv.

Panel på vegger og i tak.

LOFTSTASJE/HEMS > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med Belegg på gulv. Tømmer og panel på vegg. Panel i tak. Vask med underskap. Vegg hengt toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilluft må etableres for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i: Rør i rør. Kopper.



Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk avtrekk fra bad. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Dobbelt mantled bereder tilknyttet bergvarmepumpe.

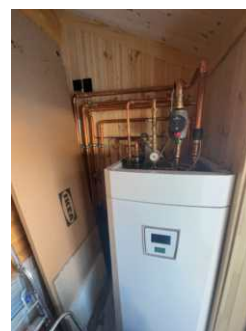
Tilstandsrapport



TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra egen sentral i boligen.



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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

6. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

10. 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

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

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

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

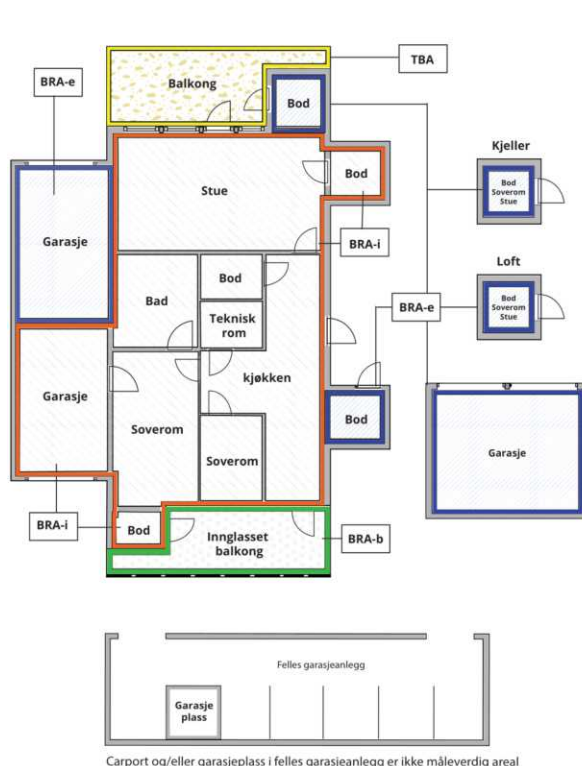
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	122	3		125	5		125
Loftstasje/hems	37			37		16	53
SUM	159	3			5	16	178
SUM BRA	162						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, kjølerom, entré, bod, bad 2, soverom 2, bad 3	Bod utvendig	
Loftstasje/hems	Hemsrom, stue, soverom, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

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

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

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

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

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

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	116	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Eirik Enge	Takstingeniør
13.5.2026	Eirik Enge	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	12	86		0	1289 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hemsætervegen 77

Hjemmelshaver

Hemsætervegen 77 AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Kostnader rundt drift og vedlikeholdt, - brøyting vil tilkomme.
Veirett er ikke fremlagt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1289 m²
Tomt er snødekt på befaringstidspunktet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2025	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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 lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260157
Adresse	Hemsætervegen 77		
Postnr.	2636	Sted	ØYER
Selgers navn	HEMSÆTERVEGEN 77 AS		
Selgers navn	Vegard Holten		

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?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8727418

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

3

Når kjøpte du eiendommen?

2023

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Initialer selger:
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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?

Initialer selger:
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- ☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- ☒ Nei ☐ Ja

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?

Initialer selger:
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest 08.12.23

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

19.05.2026

Signert av

Vegard Holten



DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAFJELL SØNDRE (PANORAMA)

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	6.2.2019
Tilhørende plankart sist revidert:	6.2.2019
Godkjent av kommunestyret:	21.2.2019, KST-sak 24/19

1 Generelt/Plankrav

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- 1120 Fritidsbebyggelse: **BFR**
- 1420 Skiløypetrasé: **BST**
- 1550 Renovasjonsanlegg: **BRE**
- 1610 Lekeplass **BLK**
- 1900 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål: **BAA**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- 2010 Veg (privat): **SV**

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- 3040 Friområde: **GF**

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)

- 5130 Friluftformål: **LF**

- 1.2 Forhold knyttet til kulturminner:

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 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.

- 1.3 Terrenginngrep mv:

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås.

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS

for

Hafjell Panorama Hytteeierforening

Revisjon 0 – 22.5.2018 Forslag til nye bestemmelser for fritidsbebyggelsen, til intern vurdering i Hytteeierforeningen.

Revisjon 1 – 24.5.2018 Justert forslag til intern vurdering i Hytteeierforeningen: Endret størrelse anneks i pkt 2.1.

Revisjon 2 – 4.6.2018 Justert forslag etter kommentar fra Øyer kommune v Helge Haugan / Hytteeierforeningen.

Revisjon 3 – 16.10.2018 Lagt til bestemmelse om angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.

Revisjon 4 – 24.10.2018 Pkt 1.1 gjennomgått mht reguleringsformål, lagt inn bestemmelse om friluftsområde

Revisjon 5 – 29.10.2018 Lagt til bestemmelse om lekeplass og flomsone

Revisjon v/utsendelse offentlig ettersyn i hht rådmannens alternative forslag til endringer pkt 2.1 andre og sjette avsnitt

Arkiv ref.: G:\Teknisk-Bbygg-Anlegg-VA\Bygg - Areal og Geomatikk\Plan\02_AREALPLANER\03_Reguleringsplaner\01 Hytteplaner\103 Hafjell søndre - Panorama\Vedtatt\BESTEMMELSER_Vedtatt.2019.doc



Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal ryddes, planeres og tilsås på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

1.4 Gjerder:

Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng mot veg. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Portaler er ikke tillatt. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.

Sikringstiltak med hensyn til trafikksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk iht Statens vegvesens normal N100 og N101 og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør. Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS.

1.5 Flaggstenger:

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.6 El-forsyning:

Framføring av el-forsyning til nye boenheter skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.

1.7 Veg, vann, avløp og renovasjon:

Alle områder som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende veger.

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen.

Prosjektmaterialer skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialer skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak jf. punkt 6.

Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området.

1.8 Parkering:

Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnyttning fra Miljøverndepartementet 2014. 2 Biloppstillingsplasser = 36 m². Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

1.9 Utleie av fritidsboliger:

Utleie av fritidsboliger er tillatt innenfor alle områder regulert til dette formålet, også der det er regulert i kombinasjon med andre formål.

1.10 Byggesak:

Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser adkomst, ny og



eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Parkering skal ivaretas på egen tomt iht kommunale parkeringsvedtekter.

1.11 Transformatorer/nettstasjoner, fordelingsskap mv:

Nettstasjoner, med fordelingsskap mv. kan plasseres på alle områder regulert innenfor hovedformålene Bebyggelse og anlegg, samt Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pkt 1.1.



2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Områdene merket **BFR** skal benyttes til fritidsbebyggelse.

På hver tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet. BYA skal ikke overstige 25 % av tomtens areal. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 204 m² BYA. Anneks skal ikke overstige 30 m² og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 36 m² BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

I tilknytning til den enkelte bygning kan det, i tillegg, uten at det inngår i BYA, oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,20 m over ferdig grunnmur. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde 5,10 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det skal det i tillegg bygges med sokkeletasje. Dette gjelder når byggegrunn/der bebyggelse plasseres er 1:5 eller brattere, skal det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m. Ingen del av grunnmur eller piler for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke. Der det bygges med sokkeletasje tillates ikke oppstugu i tillegg.

Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Ved bruk av steinmur / støttemur til skjærings- og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 m. Kommune kan ved skjønn tillate større skjæringer og fyllinger i utfordrende terreng. Bygninger skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv, skifer og tre kan benyttes som taktekkning.

Ift. bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden.

2.2 I områder merket **BST** skal det etableres skianlegg/løyper/nedfarter. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Det tillates preparering med løypemaskin hele døgnet. Innenfor områdene tillates det etablert snøproduksjonsanlegg, permanente og midlertidige sikkerhets- og ledegjerder, skilttavler, belyningsanlegg, samt andre installasjoner som hører til normal og forsvarlig drift av alpin -og langrennsanlegg. Det tillates også oppsatt lekeapparater og andre installasjoner for lekeplasser, både for sommer- og vinteraktiviteter.



-
- 2.3 Det skal legges til rette for kildesortering i forbindelse med renovasjon i området (områder merket **BRE**).
- 2.4 I område merket **BLK** kan det anlegges lekeplass.
- 2.5 Områder merket **BAA1-5** skal brukes til ski og friområde.
- 2.6 Områder merket **BAA6** skal brukes til veg og skitrase.



3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1 Områder merket **SV** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

På private veger tillates det for trafikkregulering oppsatt stengsel i form av bom, grind, port eller lignende, inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for syklende, gående og bevegelseshemmede. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy.

Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

Ved utbygging skal det tilrettelegges for rednings- og slokkemannskap med hensyn til adkomst og slokkevann, jf. plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-4.

4 Grønnstruktur - Friområde

- 4.1 Områder merket **GF** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. vannressurslovens § 11. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht pkt 6 tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensning av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- 5.1 Områder merket LF skal benyttes til friluftsområde tilgjengelig for allmenheten.

6 Overvannshåndtering

- 6.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet til vassdragene nedstrøms planområdet.
- 6.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK17 § 7-2.

7 Hensynssoner

Utarbeidet av Structor Lillehammer AS

for

Hafjell Panorama Hytteeierforening

Revisjon 0 – 22.5.2018 Forslag til nye bestemmelser for fritidsbebyggelsen, til intern vurdering i Hytteeierforeningen.

Revisjon 1 – 24.5.2018 Justert forslag til intern vurdering i Hytteeierforeningen: Endret størrelse annekst i pkt 2.1.

Revisjon 2 – 4.6.2018 Justert forslag etter kommentar fra Øyer kommune v Helge Haugan / Hytteeierforeningen.

Revisjon 3 – 16.10.2018 Lagt til bestemmelse om angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.

Revisjon 4 – 24.10.2018 Pkt 1.1 gjennomgått mht reguleringsformål, lagt inn bestemmelse om friluftsområde

Revisjon 5 – 29.10.2018 Lagt til bestemmelse om lekeplass og flomsone

Revisjon v/utsendelse offentlig ettersyn i hht rådmannens alternative forslag til endringer pkt 2.1 andre og sjette avsnitt

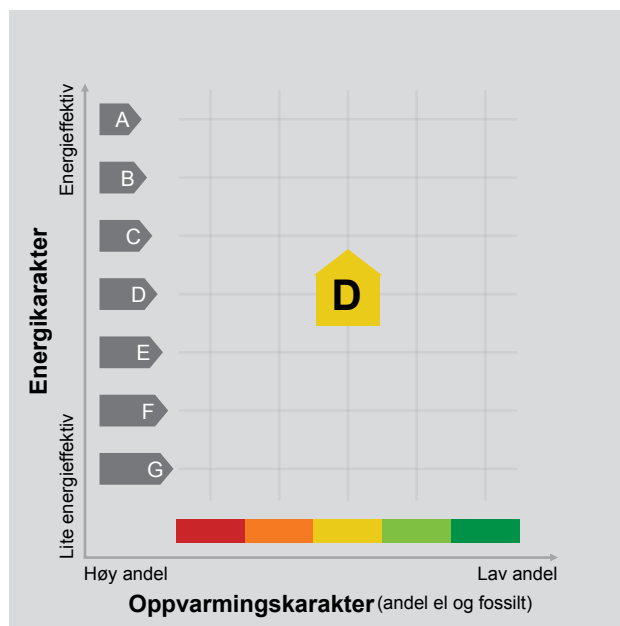
Arkiv ref.: G:\Teknisk-Bbygg-Anlegg-VA\Bygg - Areal og Geomatikk\Plan\02_AREALPLANER\03_Reguleringsplaner\01 Hytteplaner\103 Hafjell søndre - Panorama\Vedtatt\BESTEMMELSER_Vedtatt.2019.doc



- 7.1 Det er regulert inn en hensynssone (sikringssone flomvern) med 20 meters bredde langs bekken som renner gjennom området. Det tillates ikke oppført bygg eller permanente installasjoner innenfor sikringssonen, med unntak av bru/kulvert som er nødvendig for vegkryssing. Bru/ kulvert skal dimensjoneres for 200-års flom. Det tillates ikke tiltak i vannstrengen som kan hindre fritt bekkeløp.

ENERGIATTEST

Adresse	Hemsætervegen 77
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301112213
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75883
Dato	05.02.2025
Innmeldt av	Bygg Control AS v/ TOMAS DUDA



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

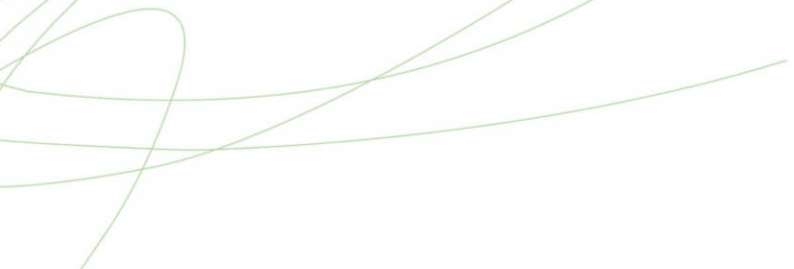
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 33 200 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

33 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2024
Bygningsmateriale:
BRA: 159
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>). *Plakaten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hemsætervegen 77	301112213	H0101	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	Fritidsbolig
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	TEK17

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	158 m²
Areal tak	137 m²
Areal gulv	122 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	42 m²
Oppvarmet BRA	159 m²
Totalt BRA	159 m²
Oppvarmet luftvolum	392 m³
U-verdi for yttervegger	0,55 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,08 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	110,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.12.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	104 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	100 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,50
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	3,09
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,56

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.2.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Bygg Control AS
Navn person	Tomas Duda

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	125,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,3 kWh/år
Pumper	2,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	194,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	28 494 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,98 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	22 310 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,98 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	28 494 kWh/år

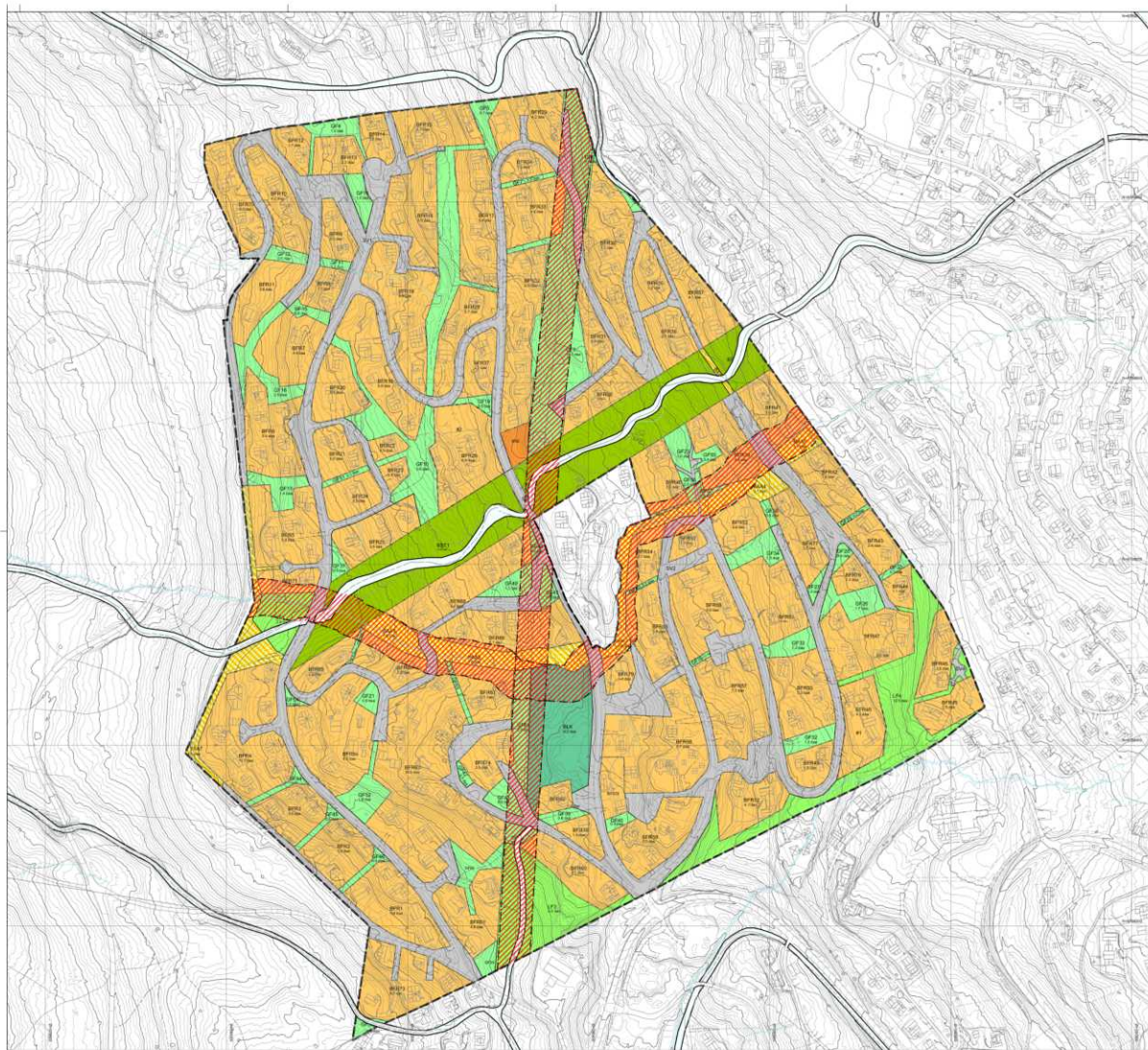
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	33 200 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	33 200 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	21 343 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	7 151 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	28 494 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,0 %
--------------------------------------	--------



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

FFH Friluftshytteområde

SBK Skoleplass

LF Leireområde

LF-A Anlagt bebyggelse og anleggsmulighet

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SV Veg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GF Frønsede

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsområder

LF Friluftsområde

§12-6 - Hensynsområder

FF Frønsede

FF-A Hensynsområde (inkl. friluftsområde)

§12-7 - Bestemmellesoner

FF-A Anlagt bebyggelse, teknisk infrastruktur, veg, og annet

Linjesymbol

Planens begrensning

Familiegrense

Bestemmelsesgrense

Grense for feresevne

Kartprosjekt

Kilde for kartet

Dato for kartet

Koordinatsystem

Prosjekt

Skala: 1:2000

Kartprosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

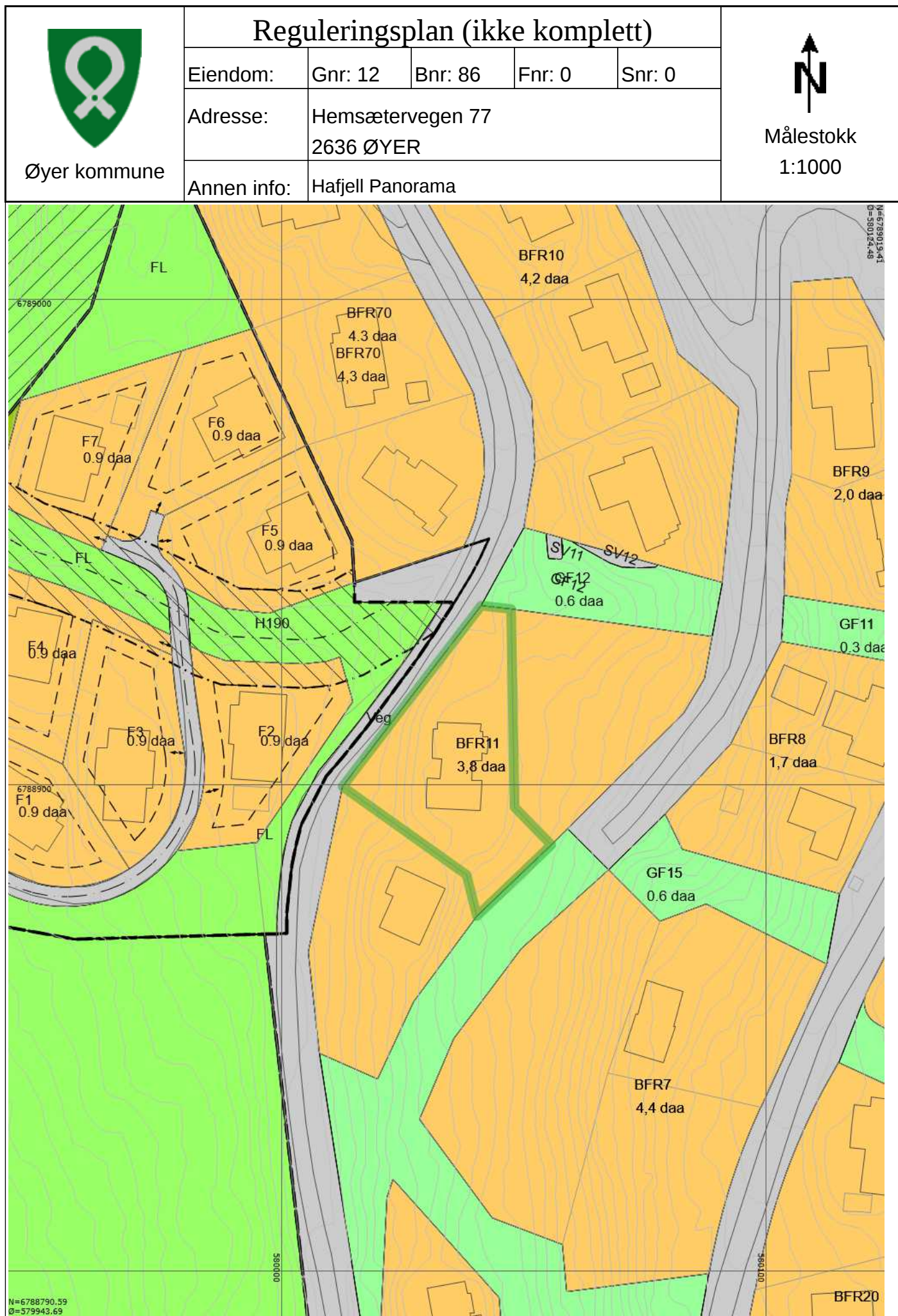
Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt

Prosjekt



Tegnforklaring

 Udefinert bygning	 Bygning	 Veg
 Høydekurve_Øyer	 Eiendomsgrense	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Fritidsbebyggelse
 Veg	 Friområde	 RpOmråde forslag
 RpAngittHensynGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpDetaljeringGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Midtlinje vassdrag
 Hensyn landskap	 Andre sikringssoner	 Fritidsbebyggelse
 Skiløypetrase	 Veg	 Friområde
 Friluftsmål		



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:

EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 86 Fnr Snr

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :		Nei	x	Ja	
Kommentarer: KDP Øyer sør er under revidering					
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		Ja	x
Planens navn:	Planid 202402 - Hafjell Panorama (Inkl.Tobiasgruva)				
Kommentarer: Planen er under utarbeidelse.					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :		Nei	x	Ja	
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			

Med hilsen

For Øyer Kommune

Navn: Benjamin Alexander Faulkner

Dato: 31.01.2025

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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3440 - Øyer kommune	12	86	0	0	Hemsætervegen 77, 2636 ØYER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)	1217.77m ²
LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Øyer sør (31.5.2007)	71.27m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3440 103a	Hafjell panorama (21.2.2019)	Fritidsbebyggelse	1289.04m ²

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

3440 201502	KDP Øyer Sør høring
3440 202402	Hafjell Panorama

KOMMENTARFELT:

--

Det tas forbehold om feil og mangler.



Øyer kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	12	86	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 1289,00
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6788904,51 Øst: 580034,27

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/						
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	
1	6788899,71	580012,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			47,00	Ikke hjelpelinje		13		
2	6788936,90	580041,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			6,18	Ikke hjelpelinje		13		
3	6788936,24	580047,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			40,80	Ikke hjelpelinje		13		
4	6788895,45	580048,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			10,88	Ikke hjelpelinje		13		
5	6788887,65	580055,69	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			21,25	Ikke hjelpelinje		13		
6	6788873,10	580040,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			8,72	Ikke hjelpelinje		13		
7	6788881,58	580038,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13		
			31,43	Ikke hjelpelinje		13		



ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Skippergata 33
0154 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00497-17	Vegard Hamnes	08.12.2023

Ferdigattest - Gbnr. 12/86 - Hemsætervegen 77 - Fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	12 / 86 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKITEKTENE MNAL FOSSE OG AASEN AS
Nabo:	Signe Voldset Risung
Tiltakshaver:	Vegard Holten

Vedtak

Saken er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement

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

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

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

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknad om ferdigattest 10.11.2023.
Tillatelse til tiltak er gitt den 05.10.2022.

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

Sluttokumentasjonen vi har mottatt viser at byggarbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

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

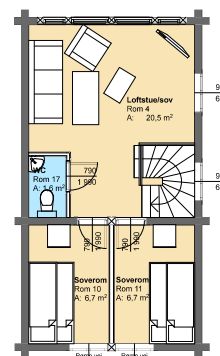
Med hilsen

Vegard Hamnes
Avdelingsingeniør

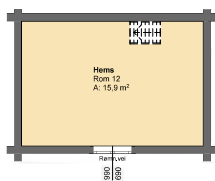
Anja L. Nygård
Konstituert avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Vegard Holten



Oppstugu

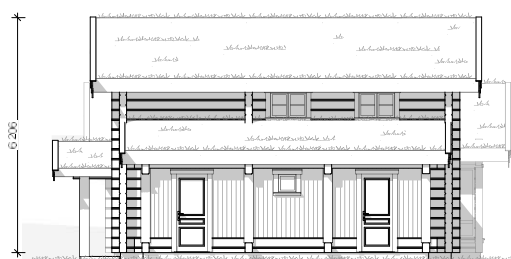


Hems over
soverom

Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Hemsøtervegen 77		Sign:	Kontroll:
Tilbakshover:		PJ	BG
Hemsøtervegen 77 AS		Gnr./Bnr./Festn.:	
Tomtervegen 50		12/86	
2009 Nordby			
Prosjektleder:			
Arkitektene Fosse og Aasen AS			
Skjervegata 33			
0154 Oslo			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
Tegning:		08.04.2022	
Plan 1. Etasje med hems og oppstugu		Målestokk:	
		1:100	
Tegningsnr.:		Rev.:	
A20-1			



1:100 Fasade Vest

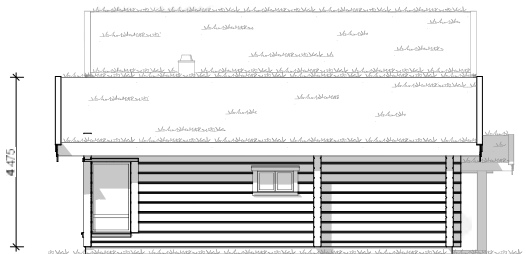


1:100 Fasade Nord

Prosjekt: Hemsætervegen 77	Kontroll prosjekt:	
	Sign.: PJ	Kontroll: BG
Tilbakemelding: Hemsætervegen 77 AS Tomtervegen 50 2009 Nordby	Gnr./Bnr./Festn.: 12/86	
Prosjektleder: Arkitektene Fosse og Aasen AS Skjervegata 33 0154 Oslo	Dato: 01.04.2022	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Målestokk: 1:100	
Tegning: Fasade Nord og Vest	Tegningsnr.: A40-1	Rev.: .

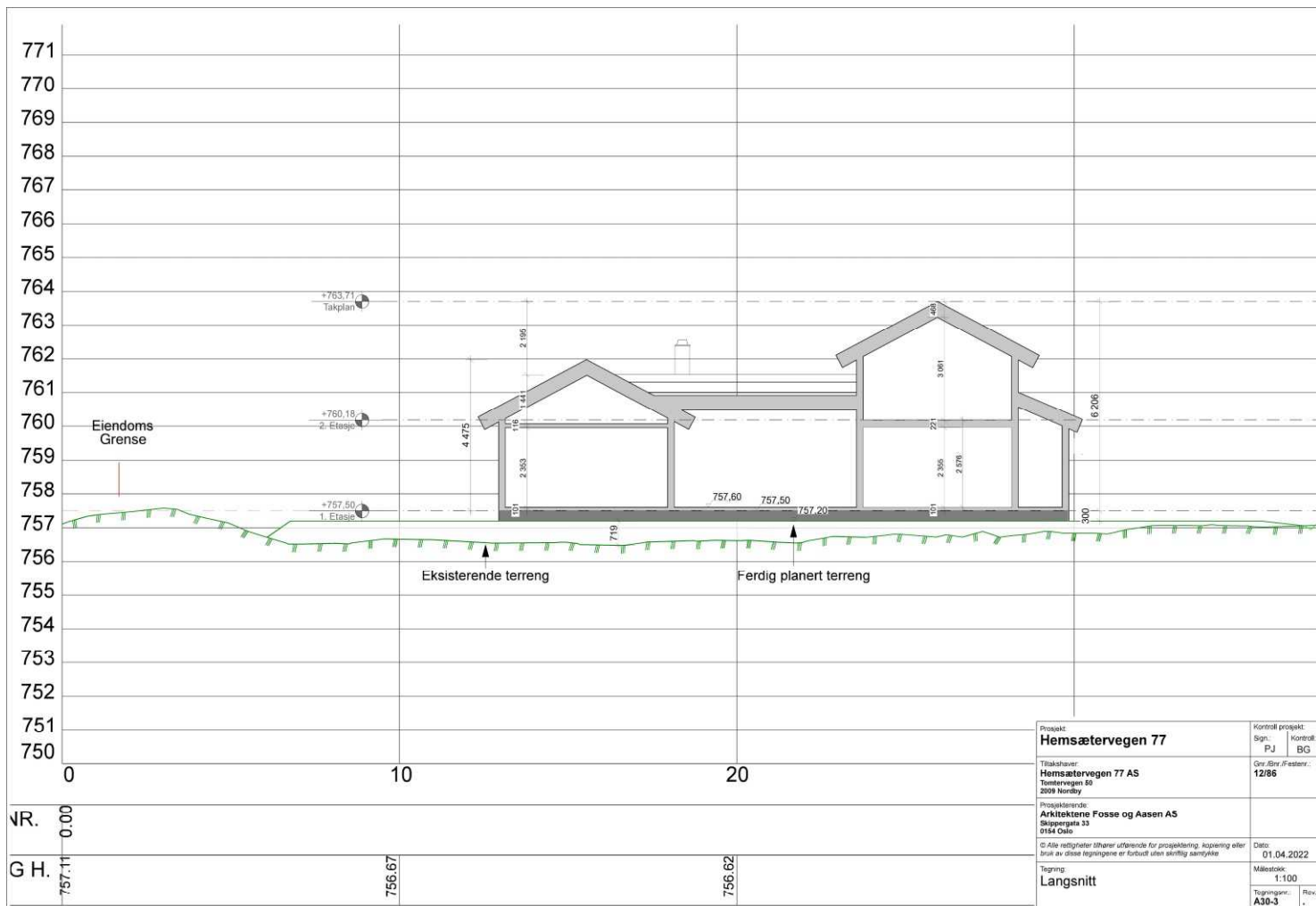


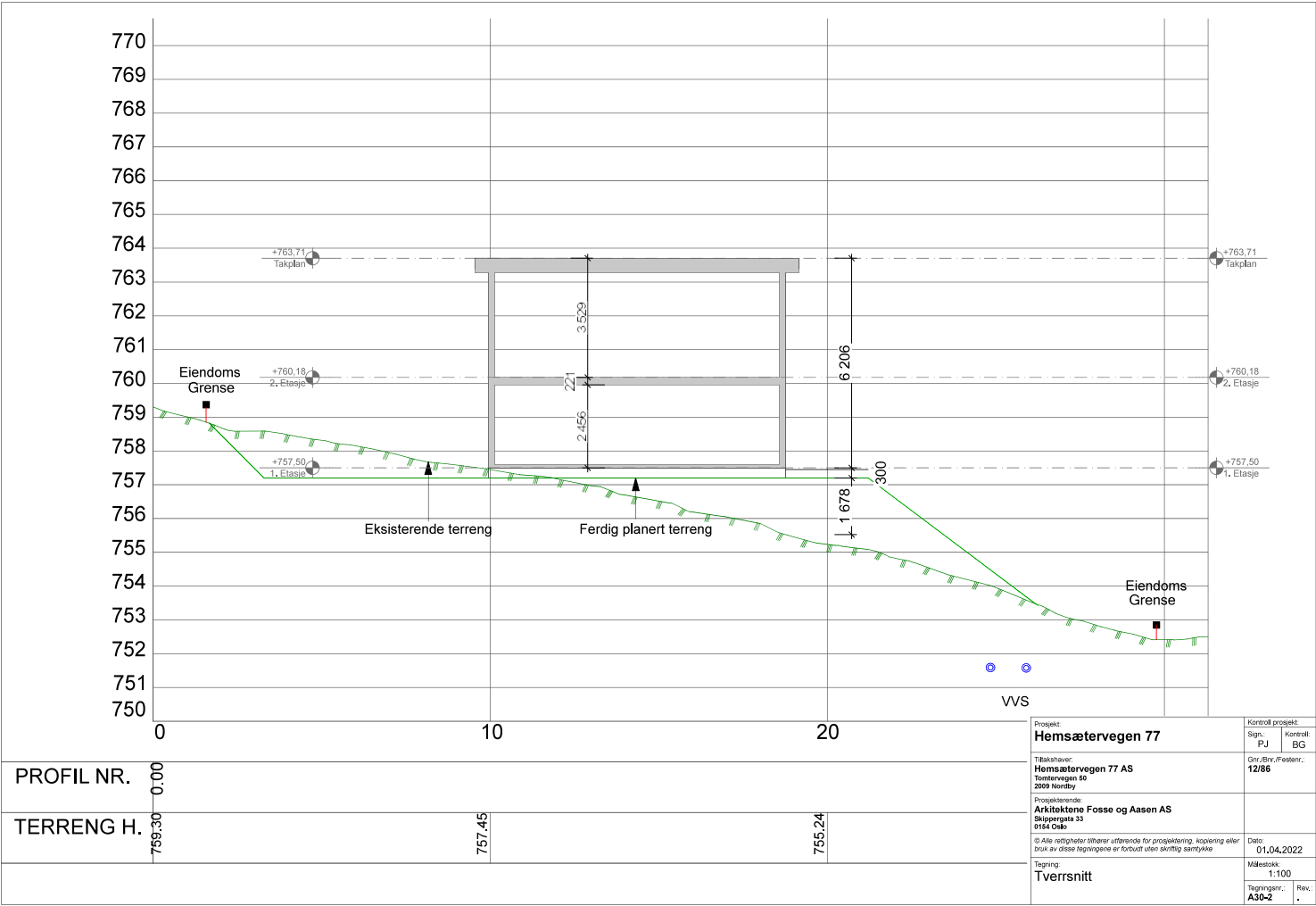
1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Hemsætervegen 77		Sign:	Kontroll:
Tilakshøver,		PJ	BG
Hemsætervegen 77 AS		Gnr./Bnr./Festn.:	
Tomtervegen 50		12/86	
2009 Nordby			
Prosjektleder:			
Arkitektene Fosse og Aasen AS			
Skjervegata 33			
0154 Oslo			
© Alle rettigheter tilhører utførerne for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
		01.04.2022	
Tegning:		Målestokk:	
Fasade Sør og Øst		1:100	
		Tegningsnr.:	Rev.:
		A40-2	.







ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 86 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:		Hemsætervegen 77			
		Adresse navn:		Hemsætervegen	
		Adresse nr:		77	
		Alternativ adresse/ matrikkel adresse:			
Eiendommen har følgende kretser:					
Valgkrets	Øyer	X	Tretten		
Skolekrets	Solvang (Øyer)	X	Aurvoll (Tretten)		
Kirkesogn	Øyer	x	Tretten		
Barnehager	Dulven barnehage(privat på Tretten) Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten) Granerudmoen barnehage (privat i Øyer) Hååsletta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.				

Evt andre kommentarer:

Dersom noen av dokumentene som ble etterspurt ikke er vedlagt ligger ikke disse i kommunenes arkiver.

Årsaken til dette kan være:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Anja L Nygård Dato: 07.02.25



Øyer kommune

Adresse Tingberg, 2636

Telefon

Utskriftsdato: 04.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Øyer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3440 **Gårdsnr.:** 12 **Bruksnr.:** 86

Adresse: Hemsætervegen 77, 2636 ØYER

Referanse: 524250019

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

[FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Øyer kommune

Adresse Tingberg, 2636

Telefon

Utskriftsdato: 03.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Øyer kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3440 **Gårdsnr.:** 12 **Bruksnr.:** 86

Adresse: Hemsætervegen 77, 2636 ØYER

Referanse: 524250019

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	12	86	0	0	Grunneiendom	TOMT 257	Ja	1289	1290	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
25.08.1995	Nei	Nei	Nei			Nord: 6788904.51 Øst: 580034.27 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			12/86	0
Kart- og delingsforretning	25.08.1995			Mottaker	12/86	1290
				Avgiver	12/29	-1290

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301112213	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	163	0	163

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hemsætervegen	77			Nord: 6788908.54 Øst: 580040.46 System: EPSG:25832		Grunnkrets 102-Sørbygda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 31-95 M-Målebrevsnummer: 98-95	

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
1289	Nord: 6788904,51008884 Øst: 580034,26999621 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	86	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	301112213	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	163	176	0	163

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6788904.71 Øst: 580035.11 System: EPSG:25832 Nei		0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Annen energikilde	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	05.10.2022	05.10.2022	
IG-Igangsettingstillatelse	05.10.2022	05.10.2022	
FA-Ferdigattest	08.12.2023	08.12.2023	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	163	6	Kjøkken	3	4	Hemsætervegen 77	12	86	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	126	0	126
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	37	0	37

Referanse
J-Journalnummer: BYGG-22/00497-8

Referanse

J-Journalnummer: BYGG-22/00497-17

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 86 Fnr Snr

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 24 436,50	
Antall terminer faktureres gebyrene:		4	
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement:	X	3 205,63	
Vann : Forbruk:	X	2 098,67	Stipulert forbruk a 81 m3
Avløp: Abonnement:	X	3 299,94	
Avløp: Forbruk:	X	2 879,27	Stipulert forbruk a 81 m3
Tømming av slamavskiller:			
Tømming av tett tank:			
Renovasjon:	X	3 555,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	X	8 934,-	
Vannmålerleie:			
Festeavgift:			

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 13.05.2026



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 12 Bnr 86 Fnr Snr

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	X	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning				
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år, 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: 03.02.2025



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 12 Bnr. 86 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: 31.01.2025

INFORMASJON KONSESJON:

Det skal søkes om konsesjon for alle eiendommer med unntak av eiendommer som er:

A.) unntatt på grunnlag av eiendommens karakter. Konsesjonslovens §4.

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og 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:
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

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

KARTUTSNITT

Eiendom:

Gnr: 12

Bnr: 86

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

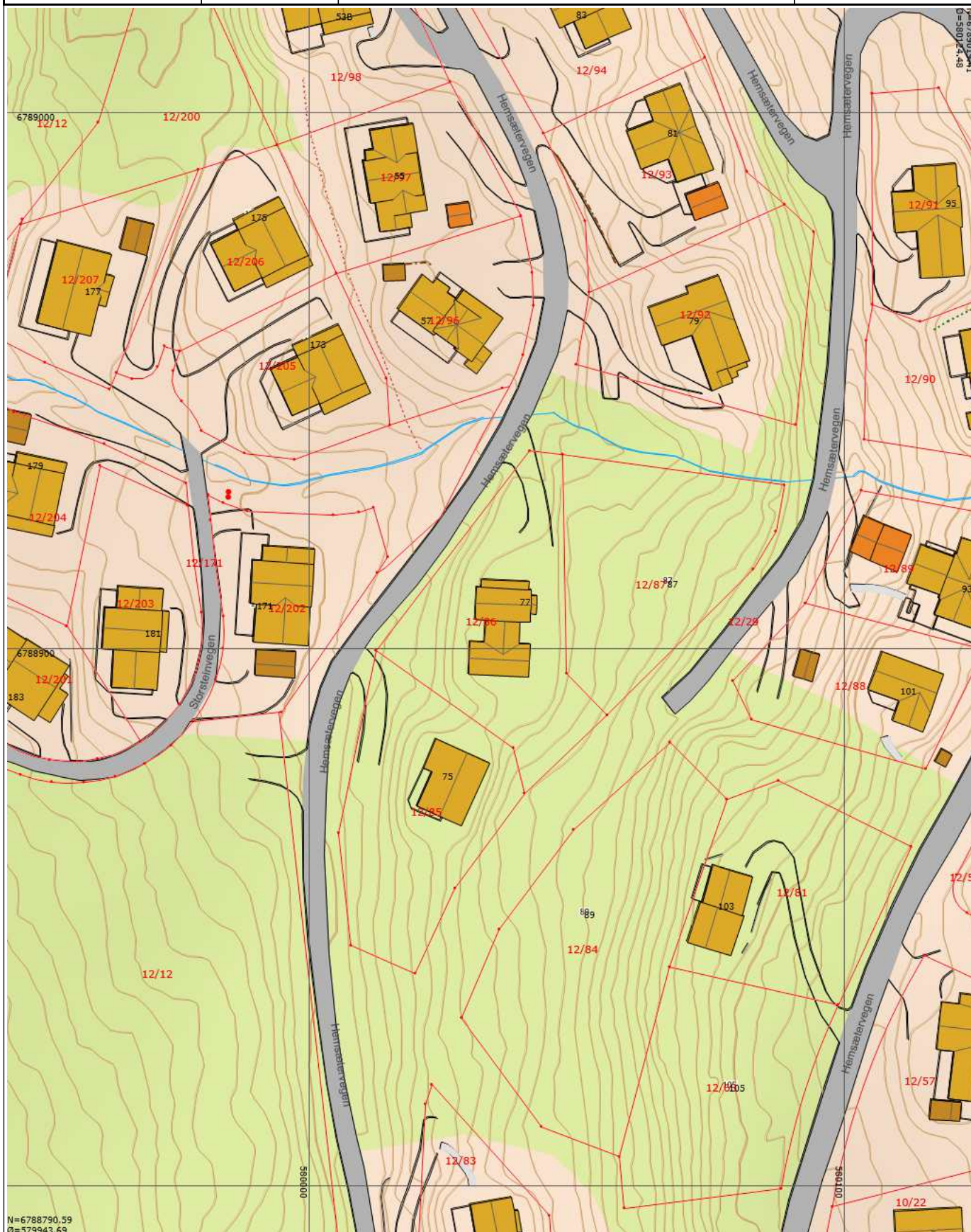
Hemsætervegen 77
2636 ØYER

Annen info:



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

	Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet		Eiendom
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Skap
	Hekk		Gjerde		Loddrett mur
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Trapp		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Veg		Elv og bekk		Høydekurve_Øyer
	Privatveg gatenavn				



SITUASJONSKART



Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Hemsætervegen 77, 2636 ØYER			
	Hj.haver/Fester:			

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 31/1-2025 Sign:

Målestokk
1:1000



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

VEDTEKTER FOR HYTTEEIERFORENINGEN HAFJELL PANORAMA

(Vedtatt på stiftelsesmøtet den 5.6.1992, senere endret på årsmøter 7.4.1993, 12.4.1995, 26.3.1997 og 12.4.2006)

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Hytteeierforeningen Hafjell Panorama.

§ 2 Medlemmer

Foreningens medlemmer er eiere og hjemmelshavere av hytteeiendommer innenfor hyttefeltet Hafjell Panorama i Øyer. Hyttefeltet fremgår av den til enhver tid gjeldende reguleringsplan. Eiere av tomter merket med nr. innenfor hyttefeltet har ved kjøp av tomt, eller overtagelse av tomt, forpliktet seg til å være medlem av foreningen.

Medlemskapet utøves av personer. Der en ikke fysisk person, et firma, stiftelse eller lignende er hjemmelshaver, og derved medlem av foreningen, skal det utpekes en fysisk person som fullmektig overfor hytteeierforeningen. Der en umyndig person er hjemmelshaver, og derved er medlem av foreningen, skal foresatte utpeke en fullmektig overfor foreningen. Fullmektigene er – som personer – valgbare til tillitsverv i foreningen. Medlemskap gir en stemme uansett antall tomter.

§ 3 Formål

Foreningens formål er å ivareta hytteeiernes felles interesser, herunder ivaretagelse av vedlikehold og snøbrøyting av felles atkomstveger, vedlikehold av feltets fellesarealer og eventuell utbygging av fellesanlegg i feltet.

§ 4 Styret

Foreningens styre består av inntil seks medlemmer som velges på årsmøtet. De velges for to år, dog med halve styret på valg hvert år. Det kan i tillegg velges ett varamedlem. Dette velges for ett år av gangen. Styret konstituerer seg selv og velger leder og en ansvarlig for veivedlikehold.

Årsmøtet kan bestemme at styremedlemmene, eventuelt bare lederen, skal ha godtgjørelse. Den årlige godtgjørelsen fastsettes i tilfelle av årsmøtet.

§ 5 Valgkomité

Det velges en valgkomité på tre medlemmer. Komiteen velges for tre år hvor ett av medlemmene er på valg hvert år.

§ 6 Forretningsfører

Årsmøtet kan bestemme at styret kan engasjere lønnet forretningsfører/regnskapsfører.

§ 7 Styrets arbeid

Styret skal ivareta følgende oppgaver:

- A. Drift og vedlikehold av alle fellesanlegg og fellesarealer. Med fellesanlegg menes i disse vedtekter bl.a. veier og parkeringsplasser som ikke ligger innenfor den enkeltes tomtegrense, vann- og kloakkrør som er nødvendig for å nå frem til alles tomtegrense.
- B. Inngå nødvendige avtaler som snørydding, søppeltømming og annet av felles interesse.
- C. Innkreve årsavgift fastsatt av årsmøte.
- D. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- E. Innkalle til årsmøtet og eventuelle ekstraordinære årsmøter.
- F. Informere medlemmene minst to ganger per år om saker av betydning, og sende ut protokoll fra årsmøter til medlemmene innen rimelig tid.
- G. I nødvendig utstrekning nedsette særskilte komiteer som under styrets kontroll skal utføre konkrete oppgaver.
- H. Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet. Hvert medlem har en stemme. Medlemmer kan stille ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig, datert og utstedt til det aktuelle årsmøtet. Kun medlemmer som er å jour med sin årsavgift har stemmerett på årsmøtet. Ved stemmelikhet på årsmøtet er styreleders stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte arrangeres når det kreves av styret, eller minst 10 % av medlemmene.

Forslag til saker på det ordinære årsmøtet må være styret i hende senest 15. februar eller tre uker før ekstraordinært årsmøte. Innkalling til årsmøter skjer skriftlig med to ukers varsel. Innkallingen skal være ledsaget av forslag til dagsorden med saksunderlag, årsberetning, årsregnskap, budsjett for påfølgende år og forslag til nye styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen som er på valg.

Det ordinære årsmøte skal behandle:

- A. Årsregnskapet for forrige regnskapsår.
- B. Budsjett for neste driftsår.
- C. Årsmøtesaker fremmet av styret.
- D. Årsmøtesaker fremmet av medlemmer før 15. februar
- E. Fastsette årsavgift/medlemsavgift.
- F. Velge nye styremedlemmer (jfr. § 4).
- G. Bekrefte eller velge revisor.
- H. Velge valgkomité for neste årsmøte.

Vanlige årsmøtesaker avgjøres ved simpelt flertall blant fremmøtte stemmeberettigede medlemmer eller fullmektiger. Endringer av vedtektene, eller vedtak i saker av betydelig økonomisk konsekvens for foreningen, krever et flertall på 2/3 av fremmøtte stemmeberettigede medlemmer eller fullmektiger.

Årsmøtet kan ikke ta beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

§9 Ikke diskriminerende vedtak

Styret og årsmøtet kan ikke treffe vedtak som vil være mer belastende for usolgte tomter enn de øvrige. Bestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres.

§10 Medlemmers plikter

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet. Medlemmene plikter videre å holde sin eiendom i ordentlig og ryddet stand, samt unngå unødig bråk slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Medlemmene plikter å rette seg etter avgjørelser styret treffer for å skjøtte sine oppgaver.

Medlemmene skal respektere de grunnlagsinvesteringer som måtte ligge på den enkeltes eiendom og må godta utbedrings- og vedlikeholdstiltak av fellesanlegg over egen eiendom.

Hytteeierforeningen Hafjell Panorama

Årsrapport



Resultat			
KONTO	NOTER	2025	2024
Inntekter			
Medlemsinntekter			
3200 Vedlikehold og brøyting fellesvei		621 388	597 460
3210 Medlemskontingent		637 500	632 500
3220 Parkering / Brøyting		386 976	337 000
<i>Sum Medlemsinntekter</i>		<i>1 645 864</i>	<i>1 566 960</i>
Tilskudd			
3410 Eierskifte		38 000	21 000
3442 Bidrag Statnett		45 000	0
3500 Tømmersalg		274 875	0
<i>Sum Tilskudd</i>		<i>357 875</i>	<i>21 000</i>
Andre inntekter			
3850 Leieinntekt Panoramaplassen og N		48 008	48 634
3910 Purregebyr		2 000	0
3960 Viderefakturert vann- og avløpsge		10 468	10 468
<i>Sum Andre inntekter</i>		<i>60 476</i>	<i>59 102</i>
Finansinntekter/Kostnader			
8040 Renteinntekter		55 812	48 256
Sum Inntekter		2 120 027	1 695 318
Kostnader			
Varekostnad			
4301 Løypebidrag		341 850	341 850
Annen driftskostnad			
6010 Brøyte- og veivedlikeholdskostnad		1 039 920	868 636
6020 Hogst, rydding og vedlikehold felle		674 808	7 563
6060 Nyttårsmarkering		53 338	45 646
6061 Høstfest		0	62 163
6300 Kommunale avgifter mv		12 812	12 765
6700 Regnskapshonorar		44 000	44 000
6800 Kontorrekvisita		0	1 872
6810 IT kostnader		29 910	29 062
6930 Vedlikehold Panoramaplassen		1 138	85 121
7500 Forsikring		8 759	7 774
7610 Styre- og årsmøtekostnader		35 625	18 575
7779 Gebyr betalingsformidling		1 890	1 946
<i>Sum Annen driftskostnad</i>		<i>1 902 198</i>	<i>1 185 122</i>
Sum Kostnader		2 244 048	1 526 972
Årets resultat		-124 021	168 347

Balanse			
KONTO	NOTER	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
1100 Bygninger		545 000	545 000
Finansielle anleggsmidler			
1350 Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Fordringer			
1500 Kundefordringer		0	-6 145
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		160 000	0
<i>Sum Fordringer</i>		<i>160 000</i>	<i>-6 145</i>
Bankinnskudd/Kontanter			
1920 Driftskonto		137 467	125 003
1921 Bank særvilkår		0	0
1923 Fastrenteinnskudd 6 mnd		1 026 279	0
1924 Termininnskudd		0	303 410
1930 Termininnskudd		0	0
1970 Bank		0	0
1971 Termininnskudd		0	1 021 995
1972 Termininnskudd		0	0
<i>Sum Bankinnskudd/Kontanter</i>		<i>1 163 747</i>	<i>1 450 407</i>
Sum Eiendeler		1 878 747	1 999 262
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld		54 475	51 295
2910 Gjeld til medlemmer - dobbeltbet		0	0
<i>Sum Kortsiktig gjeld</i>		<i>54 475</i>	<i>51 295</i>
Sum Gjeld		54 475	51 295
Kapital			
Opptjent egenkapital			
2050 Annen egenkapital		1 824 272	1 947 968
Sum Kapital		1 824 272	1 947 968
Sum egenkapital og gjeld		1 878 747	1 999 262

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025 – 2026

HYTTEEIERFORENINGEN HAFJELL PANORAMA

Styrets sammensetning m.m.:

Etter årsmøtet i 2025 har **styret** bestått av følgende:

- Tom Adolfsen, styreleder (på valg)
- Frederick Schaefer, styremedlem (på valg)
- Hans-Jørgen Andersen, styremedlem (på valg)
- Finn Jentoft, styremedlem (ikke på valg, 1 år igjen)
- Greger Wulfsberg, styremedlem (ikke på valg, 1 år igjen)

Valgkomiteen består av følgende:

- Lars Falao (ikke på valg, 1 år igjen)
- Ulf Moen (ikke på valg, 1 år igjen)

Revisor:

- Odd R. Øie (ikke på valg, 1 år igjen)

Møter – samt ekstraordinært årsmøte:

Styret har hatt 3 ordinære møter, i tillegg til omfattende kontakter og dialog utenom, særlig knyttet til hogsten som ble gjennomført i hyttefeltet i løpet av høsten/tidlig vinter 2025. I tillegg ble gjennomført et **ekstraordinært årsmøte** den 13. september 2025 hvor tema var hogst og avskoging.

Årsmøtet 16.april 2025 på Nermo Hotel:

Protokollen fra årsmøtet 2025, sammen med årsberetning og regnskap, ligger på vår hjemmeside (www.hafjellpanorama.no).

Særskilt nevnes her at i forbindelse med planene for hogst og trefelling ble det etablert en egen hogstgruppe bestående av Finn Jentoft, John Høsteland, Lars Falao og Gunnar Bjørge. Gruppas arbeid startet i løpet av sommeren, og i samarbeid med styret for øvrig ble endelige planer/estimat for kostnader presentert på et ekstraordinært årsmøte i september (se under).

Ekstraordinært årsmøte 13. september 2025, Nermo Hotel

Tema for dette ekstraordinære årsmøtet var den planlagte hogst og avskoging i Hafjell Panorama. Det møtte 77 hytteiere (inkl. fullmakter). Hogstplanene ble presentert i møtet av gruppas leder, Jentoft, herunder om mål, metode og gjennomføring, samt framdriftsplan.

Kostnadsoverslaget fra det aktuelle hogstfirmaet, Kindlistuen & Dahl AS, ble også presentert og gjennomgått. Styreleder orienterte om foreningens økonomi, og at det ikke ville være nødvendig å innkreve noe ekstra betaling fra medlemmene for å få gjennomført prosjektet.

Det ble også orientert om eget bestillingsskjema hvor medlemmene kunne fremme forslag til hogst på egen eiendom (mot betaling), samt skjema hvor man kunne fremme forslag til bevaring av trær/skog på fellesområder. Styret ble av det ekstraordinære årsmøtet enstemmig gitt fullmakt til å benytte en ramme på inntil kr 600.000 til hogst og vedlikehold.

Hogst/trefelling i Hafjell Panorama høst/vinter 2025:

Hogsten som deretter ble gjennomført har stort sett gått etter planen, og styrets erfaring er at de aller fleste er fornøyd med prosessen og resultatet. På en eiendom mener kommunen det er felt for mange trær, og det pågår en sak om dette.

Trær og kvist er fjernet, og det siste som eventuelt måtte være igjen vil bli fjernet i løpet av våren. Dette ble også opplyst om i **Jule- og Nyttårshilsenen** fra styret i desember, hvor det også ble gitt ros for Hogstgruppas innsats.

Hogst og trefellingen ble også gjennomført til kostnader langt under det budsjett som det ekstraordinære årsmøtet godkjente (se regnskapet nå).

Nyttårsfeiringen:

Også i år ble det avholdt nyttårsmarkering på Panoramaplassen, som var pyntet og klargjort for innrykk av Toril og Gunnar. Oppmøtet i år var stort, med i overkant av 200 barn, skal vi tro på nissen som rakk tilbake i år også med sine godteposer. Musikk, god stemning, gløgg med og uten, og med det tradisjonelle avsluttende fyrverkeriet, før alle gikk hver til sitt.

Panorama Pub:

Puben har fortsatt sin virksomhet gjennom året som har gått, til glede for både hytteeiere og andre gjester i området.

Status etter graving av nye fiberkabler:

Styret har i løpet av sommeren 2025 gjennomført befaringer for å avklare status på gravingen av kabler, opprydding av gamle kabler m.m.

Arbeidet med legging av fiber anses av Eidsiva som ferdig, så langt styret kjenner til, men arbeidet med fjerning av gamle koaksabler er ennå ikke påbegynt. Dette vil styret følge opp overfor Eidsiva i løpet av våren/sommeren.

Miljøstasjonen i Gruvevegen:

Anlegget fungerer bra, men det oppleves fortsatt at det blir gjensatt avfall som ikke er ment for molokkene (tomme malingsspann, elektriske apparater, glass, store pappesker mm). Slikt avfall skal leveres på gjenvinningsstasjonen, som for vårt område ligger i Industrivegen 36, 3636 Øyer).

Etter hogsten har det kommet inn noen klager på sjenerende lys fra mastene på miljøstasjonen. Styret har forsøkt å endre retning på lyset uten suksess så langt, og har nå til hensikt å bytte ut belysningen i løpet av sommeren, etter at telen har gått.

Annet vedlikehold:

Adkomstveger m.m. blir fortløpende vedlikeholdt av vei- og brøyteansvarlig Gunnar. I tillegg skal det foretas en oppgradering av innkjøringsområdet til hyttefeltet, med nye velkomstskilt m.m. Arbeidet er påbegynt og forventes ferdigstilt i løpet av våren.

mLogg Fritid brøyteapp:

Erfaringene med brøyteappen er fortsatt positive. Viktig å gi beskjed i rimelig tid før man reiser opp, så Gunnar er orientert og kan gjøre sitt.

Skiløyper, bidrag og Hafjellbussen:

Foreningens styre har vårt styremedlem Frederick Schaefer som styremedlem i Øyer Turskiløyper. I årsberetningen derfra for i år heter det bl.a.:

«Inntektene i laget er tilfredsstillende, med jevne sponsorinntekter og en økning av frivillige bidrag fra hyttevelforeninger. Med stadig flere nybygde hytter og like mange nye hyttemedlemmer, samt at mange velforeninger nå har økt bidraget pr hytte, antas at inntektene gradvis vil øke. De friville bidragene er oppfordret til å følge økningen i kpi. Øyer Turskiløyper har nå stabile inntekter på omkring 8 mill kr pr år. Styrets hovedoppgave fremover blir å arbeide for å sikre lagets inntekter og også sikre verdiene av maskiner og utstyr, samt at nye hytteområder yter bidrag.

Hafjellbussen har vært i drift siden slutten av desember 2025. Stoppesteder og -tider finner du på appen EnTur.

Avgift ved eierskifte – avgift ved salg av tomt og ny hytte:

Vår regnskapsfører holder orden på dette i forbindelse med eierskifter; kr 5.000 ved eierskifte og kr 2.500 ved overføring innen familie. For siste regnskapsår innbragte ordningen kr 38.000, mot kr 24.000 året før.

I forbindelse med den vedtatte reguleringsplanen som åpner for noen nye hyttetomter i hyttefeltet, er det tidligere vedtatt at foreningen skal tilstås kr 100.000 for tomt som blir bebygd eller videresolgt.

Medlemssituasjonen:

Samtlige hytteeiere som har fritidseiendommer som ligger innenfor reguleringsplanen for Hafjell Panorama (inklusive området Tobiasgruva), er medlemmer av hytteforeningen.

Pr. 2.3.2026 var det 259 hovedmedlemmer.

Regnskap og økonomisk resultat for 2025:

Regnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 124.021. Da er utgifter og inntekter fra hogsten hensyntatt. Fjerner man utgiftene til hogsten ville resultatet vært et overskudd på kr 230.911. For detaljer vises til de framlagte regnskapsopplysningene.

Årsavgiften:

Styret innstiller på at årsavgiften (kr 2.500) ikke endres. Slik styret nå vurderer er det imidlertid sannsynlig at det vil bli foreslått en viss økning neste år.

Ny hjemmeside/Webside:

Mangeårig administrator av hjemmesida (Eystein Hernæs) har solgt hytta si, og ønsker derfor å avslutte sitt arbeid med denne fra senest 1. mai d.å. Styret arbeider med å finne en løsning før det tidspunkt og takker Hernæs for årelang innsats.

Valgkomiteens forslag:

Valgkomiteen her fremmet følgende forslag til **styret**:

Tom Adolfsen, gjenvelges for 2 år

Frederick Schaefer, gjenvelges for 2 år

Hans-Jørgen Andersen, gjenvelges for 2 år

Denne årsberetning for 2025/2026 med revisjonsberetning, regnskap og budsjett for 2026 blir lagt ut på StyreWeb og på Hjemmesiden (www.hafjellpanorama.no), og er også vedlagt innkallingen til årsmøtet, som avholdes onsdag i påskeuka, i år den 1. april 2026.

Oslo 17. mars 2026

Styret i Hytteforeningen Hafjell Panorama

Til årsmøtet i Hytteeierforeningen Hafjell Panorama – revisjonsberetning for 2025

Jeg har revidert årsregnskapet for Hytteeierforeningen Hafjell Panorama for regnskapsåret 2025.

Bilagene er kontrollert mot regnskapsoppstillingen og avstemt med kontoutskriften fra banken.

Regnskapet for 2025 er oppgjort med et underskudd på kr 124.021

I balansen er medlemshytta på Panoramaplassen aktivert med kr 545.000. Denne er utleid til Panoramapuben hvor offentlige kostnader utover eiendomsskatt viderefaktureres leietaker. Leieinntekten beregnes ut fra omsetningen for året, faktureres etterskuddsvis året etter og utgjør kr 43.418 inkludert kommunale avgifter.

Andelene i Øyer Turskiløyper er aktivert med kr 10.000.

Jeg har ikke grunnlag for å vurdere om disse verdiene reflekterer virkelig verdi og velger derfor å legge de bokførte verdier til grunn for begge disse.

Kortsiktig gjeld består av kostnader i forbindelse med nyttårsarrangementet og som er oppgjort etter balansedagen.

Innestående på bankkonto i regnskapet stemmer med årsoppgaven pr 31.12.2025 med kr 1.163.747

Egenkapital pr 31.12.2025 inkludert årets resultat utgjør kr 1.878.747

Foreningen har ingen rentebærende gjeld.

Hafjell, 2026-02-23



Odd R. Øie
Revisor

Innkalling til årsmøte – Hytteteierforeningen Hafjell Panorama

Sesongen 2025–2026

Tid og sted

Tid: Onsdag 1. april 2026 kl. 17.00

Sted: Nermo Hotell, Låven

Agenda

1. Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent
4. Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen
5. Styrets årsberetning
6. Regnskap 2025
7. Revisors beretning
8. Årsavgift for 2026
9. Budsjett 2026
- 10. Orienteringssaker**
 - Hogstprosjekt 2025 og plan for oppfølging og vedlikehold
 - Status veivedlikehold og Brøyteapp
 - Brøyteapp
 - Nye skilter ved inngangsportal og lampe ved miljøstasjon
11. Plan for vedlikehold av felles områder (egen faggruppe)
12. Valg av styre, valgkomité og revisor (se nedenfor)
13. Eventuelt

Budsjett Hafjell Panorama 2026 (korrigert for hogst)

	Budsjett 2026	Resultat 2025	Budsjett 2025
Inntekter			
Leieinntekter Panoramaplassen	-50 000,00	-48 008,00	-50 000,00
Årskontingent a' kr 2.500	-637 500,00	-637 500,00	-632 500,00
Brøyte og veivedlikehold inntekt	-1008 364,00	-1008 364,00	-934 460,00
Viderefakturert komm.vann- og avløpsgebyr	-10 468,00	-10 468,00	-10.468,00
Renteinntekt/Eierskiftegebyr/purregebyr	-95 812,00	-95 812,00	-70 000,00
Sum inntekter	-1 802 144,-	-1 800 152,-	-1 697 428,-
Drifts kostnader			
Løypeutgifter Øyer Turskiløyper	341 850,00	341 850,00	341 850,00
Hogst/vei/Fiber veiutbedring	80 000,00	0,00	80 000,00
Rep vedlikehold Panorama/nye skilt div.	80 000,00	0,00	12 000,00
Renovasjon, vann, avløp PP	12 812,00	12 812,00	12 750,00
Brøyte og vedlikeholdskostnader	1 040 000,00	1 017 403,00	980 000,00
Brøyte app 253 x kr 89	22 517,00	22 517,00	22 517,00
Honorar regnskap	44 000,00	44 000,00	44 000,00
Reisekostnader ikke oppgavepliktig	5 000,00	0,00	5 000,00
Kostnader rådgivning Naturforvalter etc.	25 000,00	0,00	25 000,00
Data/EDB kostnader og andre driftskostnader	30 000,00	29 910,00	30 000,00
Årsmøte Nermo, kurs, oppdatering og lignende	35 000,00	35 625,00	25 000,00
Annen kontor kostnad, Porto/kopi	2 500,00	1 872,00	2 500,00
Nyttårsarrangement + sosiale kostnader (Arrangement og sosialkomite)	100 000,00	53 338,00	100 000,00
Forsikring Panoramaplassen	9 000,00	8 759,00	8 000,00
Andre finanskostnader bankgebyr/øreavrunding	2 500,00	1 890,00	2 500,00
Medlemskontingent Styreweb/andre kostnader	0,00	0,00	0,00
SUM drifts kostnader	1 829 179,00	1 569 976,00	1 690 117,00
Renteinntekter	-	-	-
Årsresultat	27 035,00	-230 206,00	7 311,00

Valgkomiteens forslag

Styret

Tom Adolfsen (på valg)

Frederick Schaefer (på valg)

Hans Jørgen Andersen (på valg)

Finn Jentoft, styremedlem (ikke på valg – 1 år igjen)

Greger Wulfsberg, styremedlem (ikke på valg – 1 år igjen)

Valgkomité

Lars Falao (1 år igjen)

Ulf Moen (1 år igjen)

Revisor

Odd Øie (1 år igjen)

Velkommen!

Øyer, 17.03.2026

Styret i HHP

Returneres til:

Selmer A.S
v/Nils Th. Dannevig
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1**TINGLYST Skjøte¹⁾**
05 JUN 1996
SØR-GUDBRANDSDAL
SØRENSKRIVEREMBET
DAGBOKNR. 4175

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0521	Øyer	12	86		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei					
Beskaffenhets:					
☐ 1 Bebygg ☒ 2 Ubebygg					
Anvendelse av grunn:					
☐ Bolig- eiendom ☒ Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					
Type bolig:					
☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☒ AN Annet Hytte					

2. Kjøpesum	
Kr	270.000,-
Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei	
Omsettingstype:	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn
16 05 64 [redacted]	Arne Hovland

Doknr: 4175 Tinglyst: 05.06.1996 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn
12 11 40 [redacted]	Kjell Bronken
04 01 47 [redacted]	Edith Bronken

6. Særskilte avtaler ⁵⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Kjøperen forplikter seg til å være medlem i felles hytteforening og rette seg etter foreningens vedtekter.	
Kjøperen er innforstått med at felles ledningsnett over hans eiendom skal kunne vedlikeholdes og at grunnen over dette ikke kan bebygges.	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøperen aksepterer at hytteforeningen skal benytte Arne Hovland, Martin Bjørge og Tobias Stubrud ved vedlikehold, snøbrøyting og andre servicefunksjoner i h.h.t. avtale undertegnet av disse 23.08.1991.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

ØYER, 25. okt. 1995

 Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Arne Hovland

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2636 ØYER.

Lfb. Øystein Tofte



2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Hemsætervegen 77

HØYDE OVER HAVET

762 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 315 m
- 1145 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrekking i anlegget: 18



DAGLIGVARE

Joker Gaia	8 min	🚗
Spår Øyer	16 min	🚗

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	26 min	🚗
Hamar	1 t 8 min	🚗
Oslo	2 t 33 min	🚗

AKTIVITETER

Hafjell Golfklubb	13 min	🚗
Lekeland Hafjell	16 min	🚗
Lilleputthammer	16 min	🚗
Hafjell Bike Park	16 min	🚗
Lillehammer bob- og akebakke	19 min	🚗
Hunderfossen Familiepark	20 min	🚗
Mosetertoppen Familieområde	20 min	🚗
Jorekstad fritidsbad	23 min	🚗

SPORT

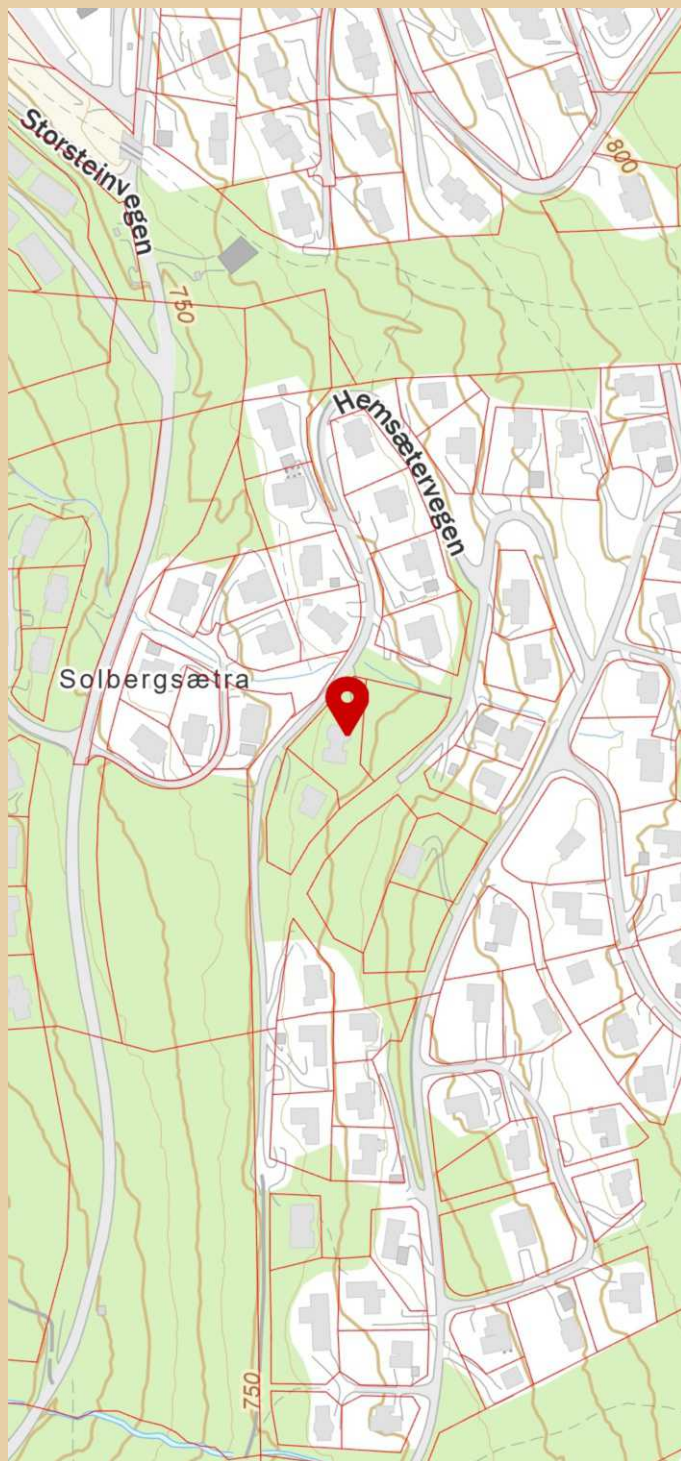
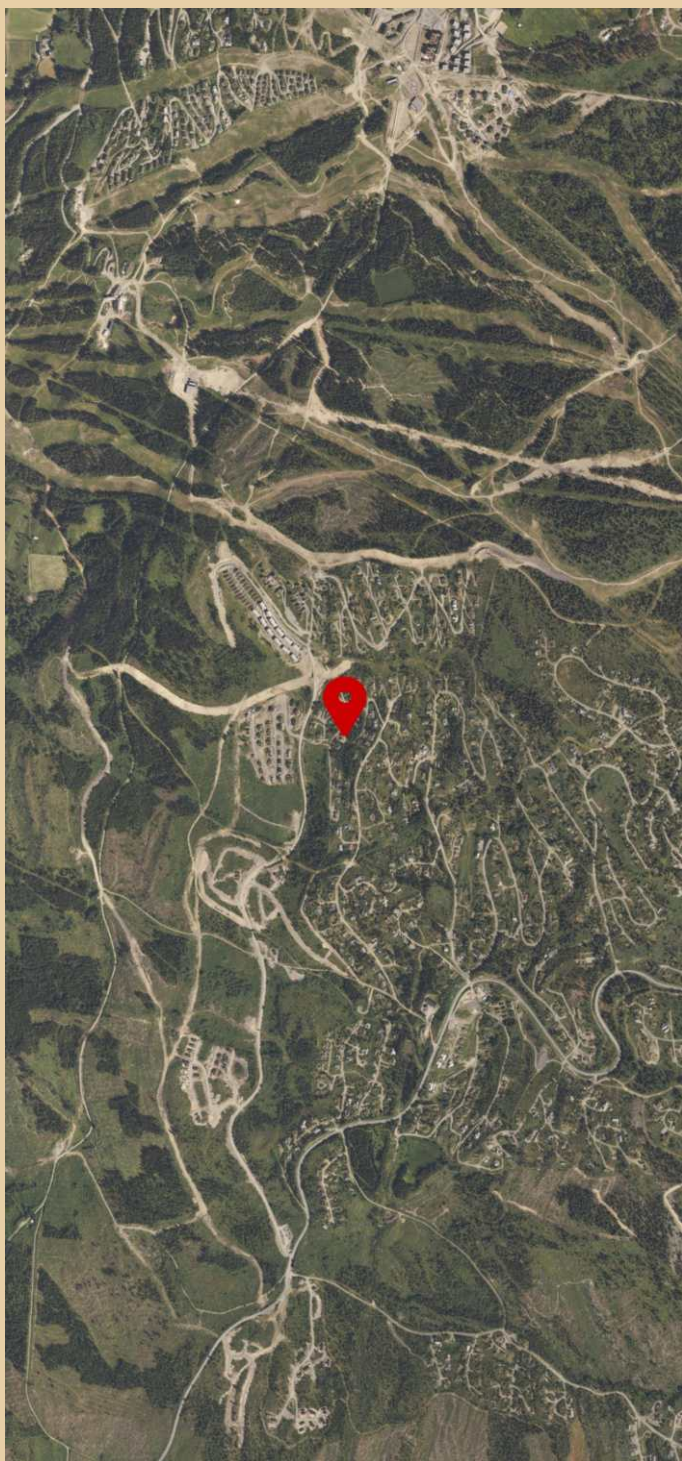
⚽ Flerbruksanlegg aktivitetsflate	14 min	🚗
⚽ Granrudmoen ballbane	14 min	🚗
🏊 GO Trening Øyer	16 min	🚗
🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad	23 min	🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	21 min	🚗 14.4 km
🚆 Bjørge Linje 540	10 min	🚗 6.9 km
🚆 Nestingen Linje 540	10 min	🚗 7.3 km



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



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Hemsætervegen 77, 2636 Øyer
Gnr. 12, Bnr. 86, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

55260157

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 906 10 172

E-post:

stig.svartor@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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