



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

LUNNSTADMYRVEGEN
404

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

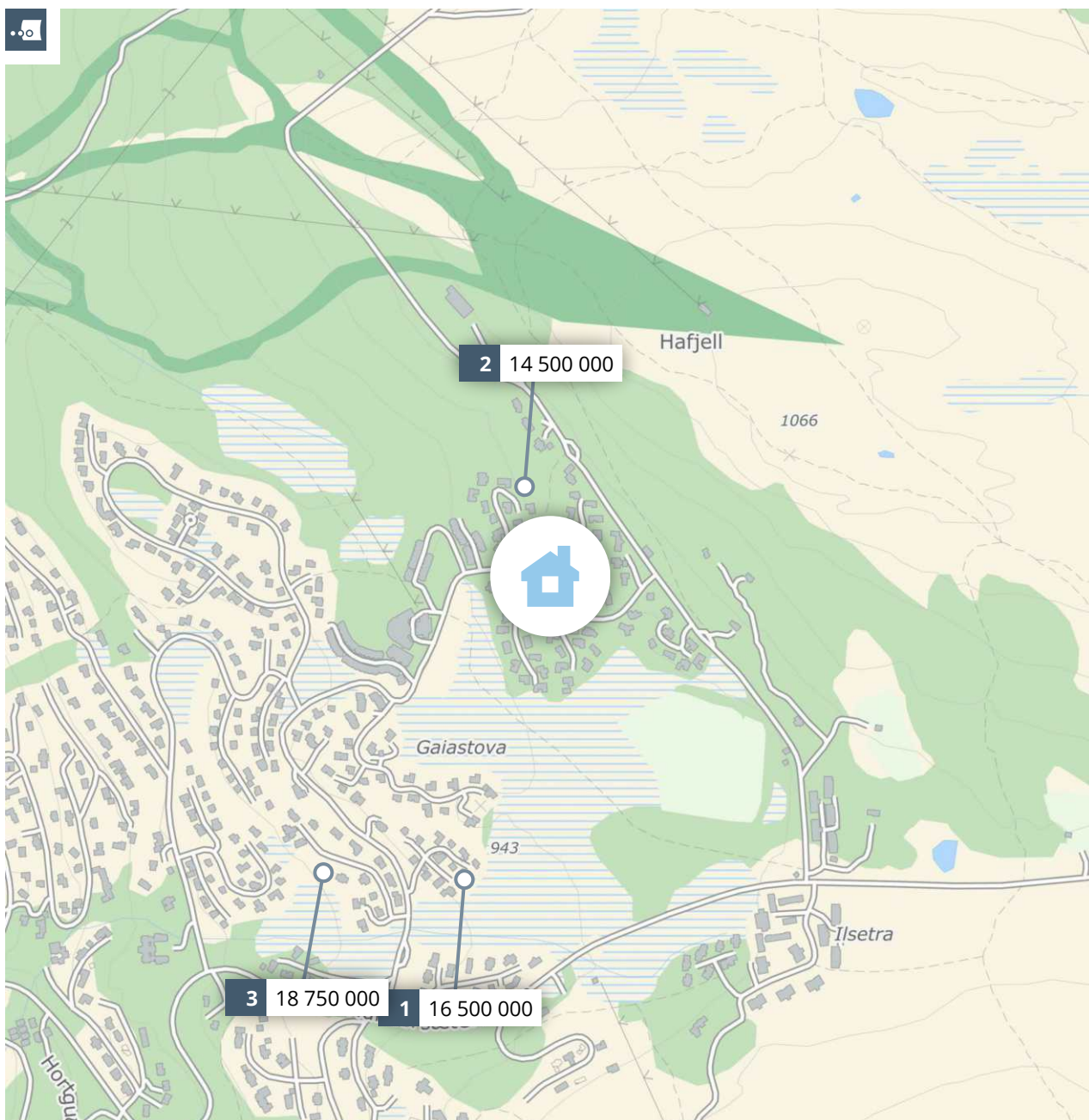
Opplysninger fra velforening

Informasjon innhentet fra Øyer kommune

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema



Meglerns verdivurdering

LUNNSTADMYRVEGEN 404



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 17.09.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Lunnstadmyrvegen 404, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 155 BNR 119 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS PELLESTOVA

Verdivurdert til

15 900 000

- 15 900 000 66 250

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	240 m²	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 048 m²	
Byggeår					1993	

Fellesutgifter	-
Formue	2 256
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Kryp kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lunnstadmyrvegen 35 144 m² 2005 1 139 m² 5 sov	13.03.2025	17 400 000	16 500 000	0	16 500 000	114 583
2 Lunnstadmyrvegen 394 146 m² 1993 1 455 m² 4 sov	13.10.2023	14 900 000	14 500 000	-	14 500 000	99 315
3 Lunnstadmyrvegen 38 216 m² 2010 1 451 m² 5 sov	15.12.2024	21 900 000	18 750 000	0	18 750 000	86 806

Velkommen til Hafjelltoppen og en fritidsbolig med svært attraktiv beliggenhet! Hytta er svært romslig med totalt 6 soverom, 3 stuer, 4 bad, 2 kjøkken! Hytte er opprinnelig en såkalt OL hytte men er påbygget med en nyere del over to plan. Området ovenfor Gaiastova anses som meget attraktivt med gangavstand til dagligvare, restaurant, sportsbutikk og afterski. Med en beliggenhet så høyt på Hafjelltoppen så har man svært enkel adkomst til langrennsløypene samt ski inn/ut alpint.

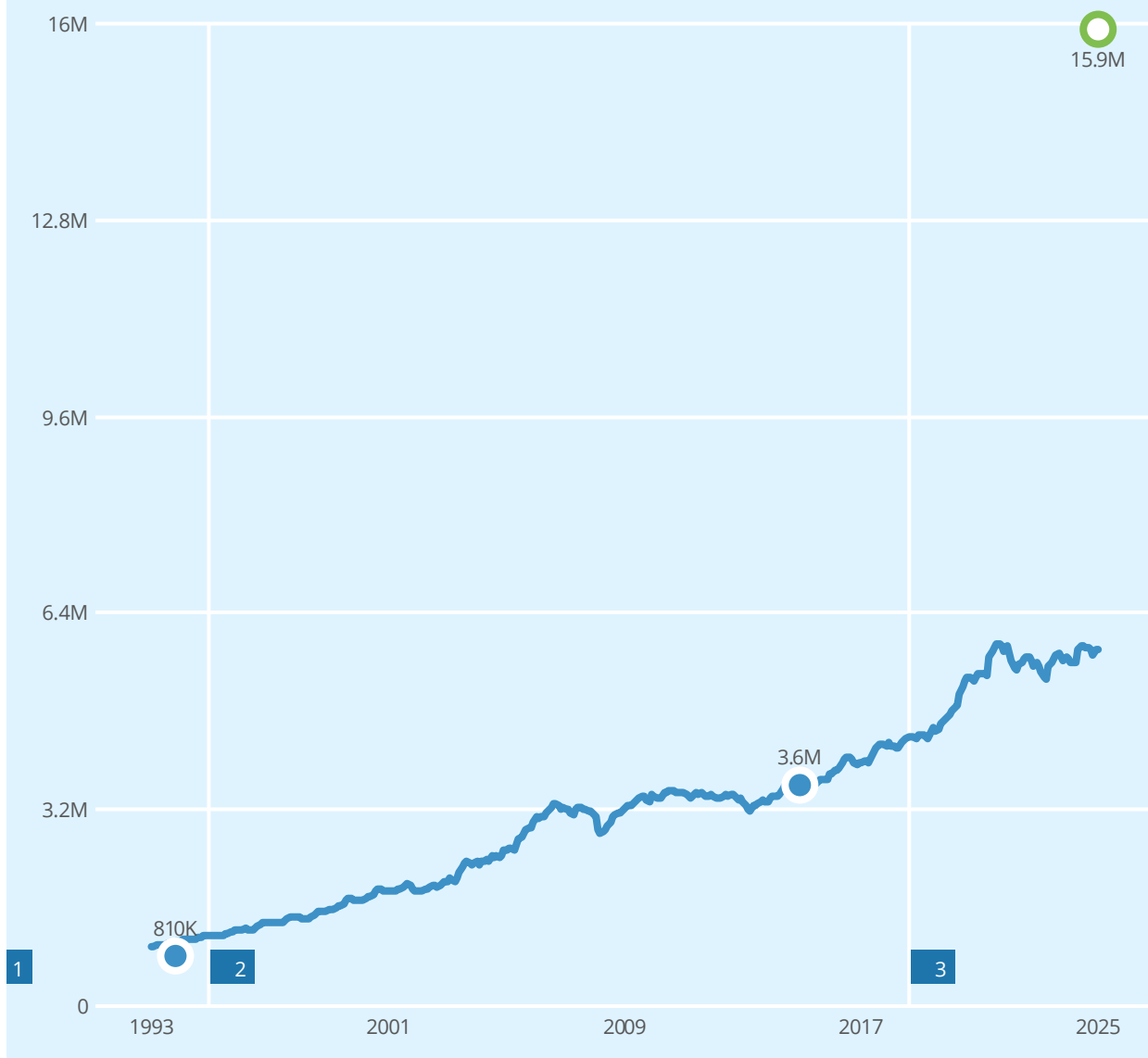
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
12.08.2015		12.08.2015	-	3 600 000	-	3 600 000	4
04.07.1994		04.07.1994	-	810 000	-	810 000	

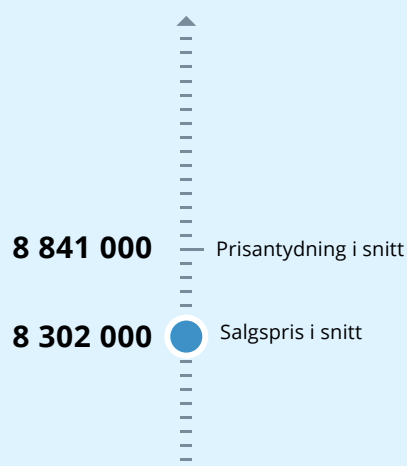
- 4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.



Fritidsboliger til salgs i PELLESTOVA grunnkrets nå

Annonnene har i
snitt ligget ute i**112**
dager

Fritidsboliger solgt i PELLESTOVA grunnkrets siste 9 mnd

Solgt i snitt
i løpet av**142**
dager

for 5.6% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lunnstadmyrvegen 404 , 2636 ØYER

 ØYER kommune

 gnr. 155, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 22339-1165

Referansenummer: TQ2179

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Carl Magnus Håvemoen

Vår ref: Carl Magnus
Håvemoen



 **LILLEHAMMER
TAKST**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Stor fritidsbolig fra 1993 med tilbygg over to plan fra 2020.

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

Avvikene som gir TG3 omhandler lekkasje på tak, tettesjikt på bad fra 1993 og brannslukker.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Beslag, renner og nedløp er av kobber og treverk.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1993 og 2020.

Fasade/kledning har stående bordkledning fra 1993 og 2020.

Takkonstruksjonen har takstoler på hoveddel og sperrekonstruksjon på tilbygg.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass 2020 og trevinduer med koblet glass fra 1993.

Bygningen har malte hovedytterdører fra 1993 og 2020 og malte balkongdører i tre fra 2020.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene i tilbygg og trebjelkelag med stubbloft på hoveddel.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tilbygg har radonsperre, men hovedbygningen har ingen sikring mot radon.

Bygningen har krypkjeller under hoveddelen.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og skyvedører

Rom under terreng (bod i kjeller):

Gulvet har belegg. Veggene har panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hoveddel mot nord:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

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

Badet har to sluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Det er ingen tettesjikt på vegger.

Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad hoveddel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med

dokumentert utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad tilbygg 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

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

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017

Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

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

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken tilbygg:

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

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med flislagt gulv, panel på vegger og himling.

Det er plassbygde benker av treverk og badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i tilbygg fra 2020 og kobber i hoveddel fra 1993. Det er besikket i rørskap.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har to varmtvannsberedere på ca. 200 liter fra 2020 og 1993.

Det er skjult elektrisk anlegg og to sikringsskap med automatsikringer fra 1993 og 2020.

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Dreneringen er fra 1993 rundt hovedbygning og 2020 rundt tilbygg.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen har en liten forstøtningsmur av naturstein på sørsiden av boligen.

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993 og 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

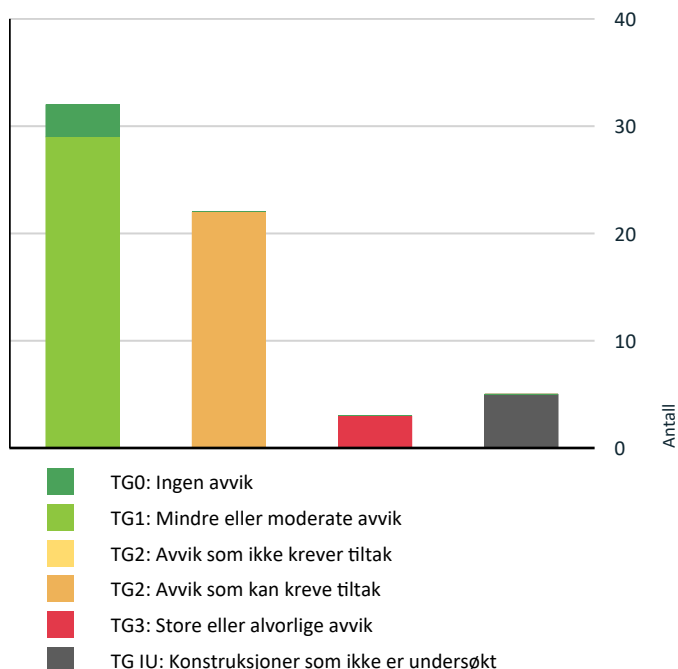
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Status for bolig er: Tatt i bruk 01.10.1993

Det foreligger ferdigattest for tilbygg 11.02.2020

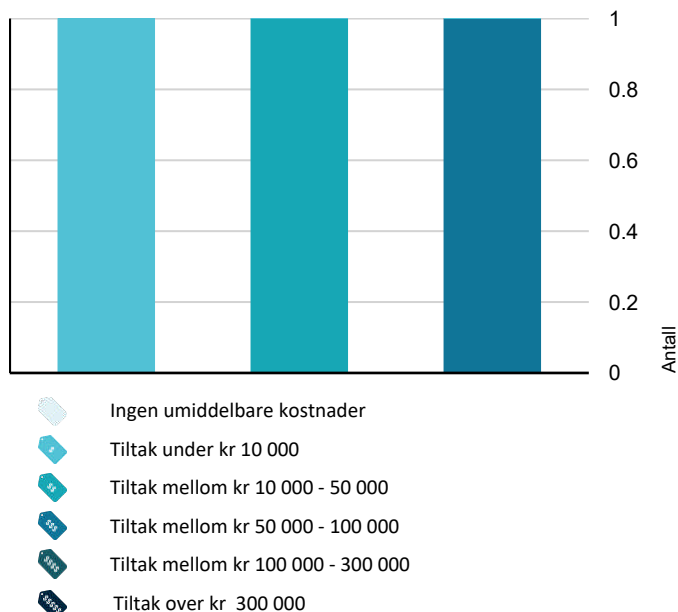
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1993. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS2 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmål. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Eier har ikke akseptert hulltaking på bad fra 2020 og rom under terreng grunnet alder på våtrommene og lite bruk. Eier er opplyst om utvidet ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad hoveddel mot nord. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad hoveddel > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad tilbygg > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad hoveddel mot nord. > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad hoveddel mot nord. > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad hoveddel > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken (tilbygg) > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad tilbygg > Tettesjikt vegg.	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad tilbygg > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tettesjikt vegg	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1993

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Kilde: eiendomsverdi.no

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Stor tilbygg med kjeller og 1.etasje (Pass bygg a/s, GK-elektro og Ramsøy a/s)
1996	Tilbygg	Bygget inn tidligere entre.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

-Det er påvist lekkasje på taktekking ved inngangsparti på hoveddelen mot nord. Det er observert vanndråper bak listverk på innsiden av ytterdør.

-Taktekkingen på hoveddelen er fra 1993 og er 32 år gammel (TG2).

Levetid | Torvtak over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

-Da det er torvtak er det vanskelig å finne lekkasjen uten å fjerne torven på taket over inngangsparti. Torven må fjernes i dette området og lekkasjen må utbedres. Konsekvens er fukt og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat er for utbedring av lekkasje over inngangsparti på hovedbygningen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Lekkasje på tekking over inngangsparti på hovedbygningen.



Område med lekkasje over inngangsparti.

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp er av kobber og treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

- Det mangler takrenne på baksiden av hovedbygningen.
- Det mangler nedløp/ kjettting fra takrenne av treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det anbefales montering av takrenner og nedløpsrør der det mangler. Konsekvens er større fuktbelastning på yttervegg og grunnmur/ krypkjeller som kan føre til fukt og råteskader over tid.



Manglende takrenne



Manglende nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1993 og 2020. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 1993 og 2020.

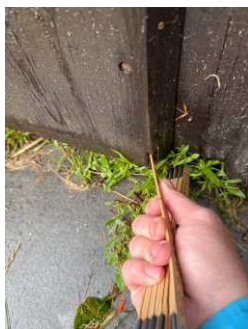
Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader på kledning ved inngangsparti på hovedbygningen.

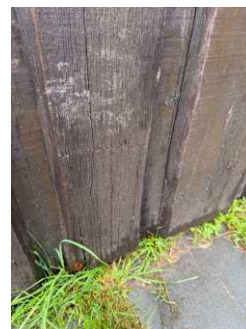
Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport



Spredte råteskader nederst på kledning.



Spredte råteskader nederst på kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler på hoveddel og sperrekonstruksjon på tilbygg. Loft er kun inspisert fra luke på soverom i hoveddel, grunnet manglende gulv.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass 2020 og trevinduer med koblet glass fra 1993.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
Noe justering av vinduer må alltid forventes over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er flere vinduer med svertesopp i vinduskarm i hovedbygningen (vinduer fra 1993).
- Det er påvist enkelte vinduer som er tunge og åpne/lukke i hovedbygningen (vinduer fra 1993).

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer må justeres.
- Vindu bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmer, ellers liten konsekvens.
- Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte vinduer, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karm (svertesopp).



Svertesopp på innsiden av karm.



Svertesopp på innsiden av karm.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører fra 1993 og 2020 og malte balkongdører i tre fra 2020.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er knirk i gulv på soverom mot nord i hovedbygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Knirk i gulv oppstår vanligvis når to materialer gnisser mot hverandre under bevegelse, ofte på grunn av friksjon eller manglende stabilitet i gulvkonstruksjonen. Dette kan skyldes ulike faktorer som slitasje, løse innfestinger, ujevnt underlag, eller endringer i temperatur og luftfuktighet.



Knirk i gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene i tilbygg og trebjelkelag med stubbloft på hoveddel.

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.
- Det er ikke målt gulvavvik på tilbygg, men det ble funnet noen gulvavvik i hovedbygningen:

- Det er målt gulvavvik på 21mm på tvers av soverom i hovedbygningen.
- Det er målt gulvavvik på 17 mm på tvers av soverom i hovedbygningen.
- Det er målt gulvavvik på 27mm på tvers tv-stue i hovedbygningen.

Konsekvens/tiltak

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



Nullpunkt på laser er 6cm. Avvik er målt til 27 mm på tvers av tv stue.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tilbygg har radonsperre, men hovedbygningen har ingen sikring mot

Tilstandsrapport

radon.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Aktsomhetskart for radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to elementpiper, to vedovner og sotluke/feieluker, fra 2020 og 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det mangler toppbeslag på lecapipen til tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det anbefales å montere toppbeslag på lecapipen grunnet risiko for at regnvann kan renne inn i pipen.



Manglende toppbeslag på pipe.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette.

Det ble målt etter fukt nederst på panel og søkt etter fukt på gulv inntil vegg uten å måle unormale verdier.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.



Fuktsøk.

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under hoveddel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Ventil til krypkjeller.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Dører til soverom, bad og bod i kjeller subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

-Dører bør justeres med tanke på generell brukbarhet og for å unngå merker på karmen/terskler, ellers liten konsekvens.

Tilstandsrapport



Dører tar i karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD HOVEDDEL MOT NORD.

Generell

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



Bad.

ETASJE > BAD HOVEDDEL MOT NORD.

Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er panel på vegger i dusjsonen og det er observert fuktskader/skjolder nederst på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.

Se punkt sluk, membran og tettesjikt for ytterligere informasjon.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder nederst på panel i dusjonen.

ETASJE > BAD HOVEDDEL MOT NORD.

Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er løst belegg i dusjonen. Luftlommer under vinylbelegg kan føre til at gulvet ikke ligger jevnt, noe som gjør det mer sårbart for skader og slitasje, spesielt med tanke på alder da belegg blir sprø med alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Vinylbelegget er i en sårbar tilstand, da det er luftlommer under belegget. Konsekvens er sprekker i belegget som kan forårsake lekkasje.



Løst belegg i dusjonen.

ETASJE > BAD HOVEDDEL MOT NORD.

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Det er ingen tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

-Det mangler membran i våtsoner på vegg(TG3).

-Vinylbelegget har kort gjenværende brukstid til oppbrukt teoretisk brukstid. Grunnet alder er det grunn til å varsle om faren for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

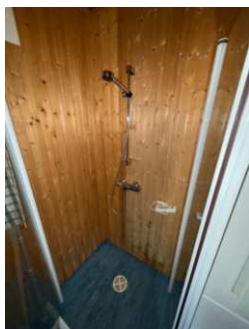
-Det må etableres membran/tettesjikt i våtsoner på vegger, da det dusjes rett på trepanel. konsekvens er fukt og råteskader i konstruksjonen. Med tanke på alder på våtrommet anbefales det full renovering av rommet.

Det anbefales også bruk av dusjkabinett hvis badet skal brukes videre før utbedring av avvik.

Kostnadsestimat er for etablering av membran/tettesjikt i våtsoner på vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende tettesjikt på vegger i våtsoner.



Sluk.



Sluk.

ETASJE > BAD HOVEDDEL MOT NORD.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD HOVEDDEL MOT NORD.

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD HOVEDDEL MOT NORD.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Måling etter fukt i vegg mot bad.



Inni vegg.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD HOVEDDEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l



Bad.

ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone og oppbrett på 15mm kan ikke konstanteres.

-Det er nedsenk på under 10mm i dusjsone og under 1/50 fall 80cm ut fra dusjens nedslagsfelt mot sluk.

Konsekvens/tiltak

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

-Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm i henhold til preaksepterte ytelser, for å sikre at vann/lekkasjevann ikke kan havne ut av våtrommet.



Det er under 1/50 fall fra dusjens nedslagsfelt til sluk.



Våtrommet har fall under 1/100 utenfor dusjsone og oppbrett på 15mm kan ikke konstanteres.

ETASJE > BAD HOVEDDEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk.

ETASJE > BAD HOVEDDEL

Sanitærutstyr og innredning

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

ETASJE > BAD HOVEDDEL

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD HOVEDDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt på overflater uten å måle unormale verdier, da eier ikke har akseptert hulltaking.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

ETASJE > BAD TILBYGG

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Bad.

ETASJE > BAD TILBYGG

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

ETASJE > BAD TILBYGG

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34mm.

ETASJE > BAD TILBYGG

TG 2 Tettesjikt vegg.

Vurdering av avvik:

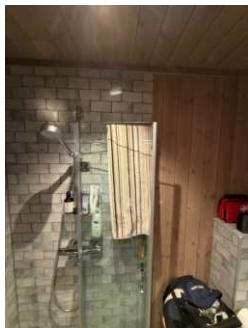
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Badet har panel i våtsone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Konsekvens av manglende membran i våtsoner er at det kan oppstå fuktvandring i flislim sjiktet som kan føre til skader på uegnede materialer. Vær også oppmerksom på vannsprut på uegnede materialer som over tid kan føre til skader på materialene.



Panel i våtsoner.

ETASJE > BAD TILBYGG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

-Slukristen er montert for nærme fliser og kan ikke fjernes fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

-Det anbefales å kontakte murer som kan gjøre tiltak slik at slukristen kan fjernes fra sluket.



Sluk.

ETASJE > BAD TILBYGG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD TILBYGG

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD TILBYGG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt på overflater uten å måle unormale verdier, da eier ikke har akseptert hulltaking.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Bad.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

KJELLER > BAD

TG 2 Tettesjikt vegg

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Badet har panel i våtzone utenfor dusj og rund vask. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen, men oppfyller ikke kravet til membran i våtsoner på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Konsekvens av manglende membran i våtsoner er at det kan oppstå fuktvandring i flislim sjiktet som kan føre til skader på uegnede materialer. Vær også oppmerksom på vannsprut på uegnede materialer som over tid kan føre til skader på materialene.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

-Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut, for lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.

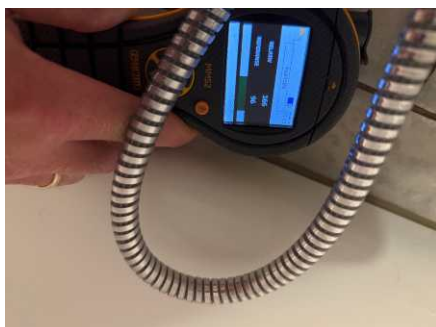


Tett ved dør for tilluft.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt på overflater uten å måle unormale verdier, da eier ikke har akseptert hulltaking.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017
Dokumentasjon er ferdigattest.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



Vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

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

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Rommet har synlig membran (belegg og baderomsplater) og det er søkt etter fukt med fuktindikator i henhold til NS3600:2018 uten å påvise unormale verdier.

Merknad: Fuktsøk er en indikasjon på forskjeller i fuktinnhold og er ikke en fuktmåling.



Fuktsøk på overflater.



Fuktsøk på overflater.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN (HOVEDDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

ETASJE > KJØKKEN (HOVEDDEL)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE > KJØKKEN (TILBYGG)

TG 1 Overflater og innredning

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

I følge FDV fra Ramsøy er det montert lekkasjesikring under oppvaskmaskin, ikke synlig på befaring.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN (TILBYGG)

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

-Kullfilterventilator gir dårligere utlufting av matos/partikler, ellers ingen konsekvens.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med flislagt gulv, panel på vegger og himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i tilbygg fra 2020 og kobber i hoveddel fra 1993. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



Rørskap fra 2020.



Eldre kobberør fra 1993.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 1993 i hoveddel og 2020 i tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

- Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2 (avløpsledninger i hoveddel er over 25 år).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har to varmtvannsberedere på ca. 200 liter.

Den ene er fra 2020 og er plassert i tilbygg og den andre er fra 1993 og er plassert i hoveddel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Bereder i hoveddel er over 20 år gammel (1993).

-Bereder hoveddel er koblet i henhold til forskrifter på byggetidspunkt, men tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



Stikk bereder i hoveddel.



Bereider tilbygg

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.

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.

Det er skjult elektrisk anlegg og to sikringsskap med automatsikringer fra 1993 og 2020.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993 Anlegget i hoveddelen er fra 1993 og 2020 i tilbygg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger kontrollrapport fra det lokale Eltilsyn med avvik som ikke er utbedret.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja -Da det foreligger en kontrollrapport fra det lokale Eltilsyn med avvik som ikke er utbedret, anbefales det å utbedre disse avvikene slik at saken kan bli avsluttet (TG2).

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.



Sikringsskap hoveddel.



Sikringsskap tilbygg.

TG 3 Branntekniske forhold

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.

Boligen har brannslukker og brannvarslere.

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?

Ja Kostnadsestimat er for innkjøp av nytt brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Gammel brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Løsmassekart. ngu.no

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1993 rundt hovedbygning og 2020 rundt tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

-Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Eldre drenering/fuktsikring som over tid mister noe av sin funksjon fører til en større fuktpåkjenning på krypkjeller som kan øke fuktnivået i krypkjelleren, særlig i sammenheng med manglende takrenner og nedløp.



Eldre drenering på hoveddel.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Boligen har en liten forstøtningsmur av naturstein på sørsiden av boligen.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.



Aksomhetskart for farer. NVE.NO

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993 og 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

-Vann og avløpsledninger fra hoveddelen er fra 1993.

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

Konsekvens/tiltak

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

-Utvendige vann og avløpsrør som går i stykker og må skiftes kan medføre betydelige kostnader.



Vanninntak hoveddel.



Vanninntak tilbygg.

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

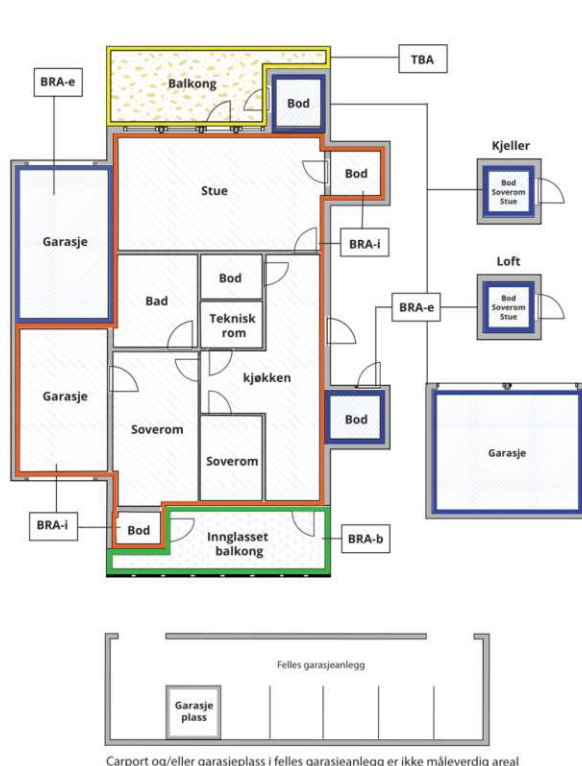
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	171	5		176	
Kjeller	64			64	
SUM	235	5			
SUM BRA	240				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken (hoveddel), Bod, Gang, Bad hoveddel mot nord., Soverom, Gang 2, Soverom 2, Bod 2, Bad hoveddel, Badstue, Soverom 3, Stue 2, Kjøkken (tilbygg), Bad tilbygg, Soverom 4, Soverom 5, Entré, TV-stue	Utvendig bod	
Kjeller	Hall m/trapp, TV-stue/kontor, Gang, Soverom, Teknisk rom, Bad, Vaskerom, Bod		

Kommentar

BRA-E er utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Status for bolig er: Tatt i bruk 01.10.1993

Det foreligger ferdigattest for tilbygg 11.02.2020

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	221	19

Kommentar

Fritidsbolig

S-ROM er innvendige/utvendig boder og teknisk-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør
	Jan Tenvig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	155	119		0	1047.5 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Lunnstadmyrvegen 404

Hjemmelshaver

Tenvig Jan, Tenvig Mette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har adresse Lunnstadmyrvegen 404 som er på toppen av Hafjell, rett ved Gaiastova.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt gårdsplass og gress.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.08.2025	innhentet og levert til megler.	Innhentet		Nei
Del med takstmann	26.08.2025	Informasjon om eiendom og bolig.	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TQ2179>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Lillehammer	
Oppdragsnr.	
55251351	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Tenvig	Mette Tenvig

Gateadresse	
Lunnstadmyrvegen 404	
Poststed	Postnr
ØYER	2636

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg 1993 pluss nybygg 2020

Arbeid utført av

Pass Bygg, Øyer

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg 2020 tre bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent 1993 og 2020

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

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilbygg 2020

Arbeid utført av

Ramsøy

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilbygg

Arbeid utført av

GK Elektro 2020

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vevig 30. juni 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Tenvig	e09553f2cb739c28d8caa 21c488631cadcea0b10	25.08.2025 19:44:07 UTC	Signer authenticated by One time code

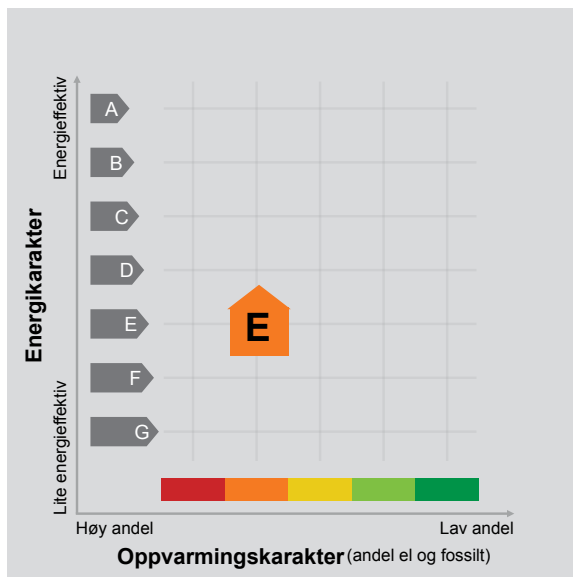
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Tenvig	e0e33c71dc5f7cdc96a31d 61c65f508db035e815	25.08.2025 19:48:37 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Lunnstadmyrvegen 404
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	155
Bruksnummer	119
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	15474580
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166638
Dato	10.09.2025



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

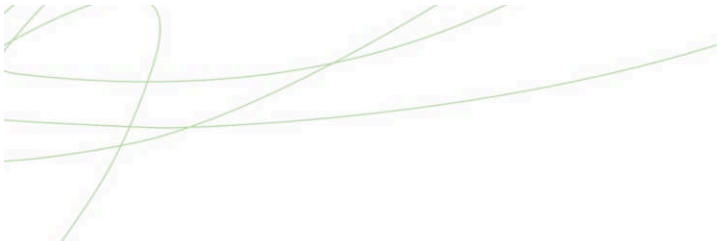
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

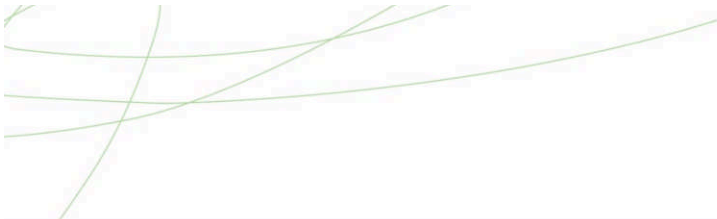
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Vår ref. / ansvarlig/regnskapsfører:

Deres ref: Elisabeth Storsveen

Dato 25.08.25

Knut A. Ramstad

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap

Hafjelltoppen Velforening

Antall medlemmer: 454

Eiendom: Reguleringsområde Hafjelltoppen i Øyer

Forretningsfører: Langseth Services AS

Forsikringspolise: Hytteteierforening, ingen forsikring

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjennelse: Nei

Dyrehold: OK

Kontaktinfo til velforeningens styreleder:

Navn: Sverre K. Seeberg

Telefonnr.: 909 84 396

E-post: sverrek.seeberg@lovenskiold.no

Forretningsfører:

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

Eierskiftegebyr 3.750,- inkl. mva.

Kontonr. 1506.50.11341

Opplysninger om eiendom:

Adresse: Lunnstadmyrvegen 404

Gnr. 155, bnr. 2225

Kommune: Øyer

Eieropplysninger:

Medlemsavgift pr. år: kr. 6.200,- (Perioden 01.07.24 – 30.06.25). Forslag ny periode kr. 7.000,-

Fellesutgifter inkluderer: Se regnskap, budsjett

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

Forenings kontonr. 2002.07.11176

Andel egenkapital pr. 30.06.25: kr. 2.256,-

Andel felles lån pr. 30.06.25: kr. 0

Andre viktige opplysninger:

-Felleskostnadene bestemmes i henhold til budsjett hvert år

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

Fortsatt en del uavklarte forhold.

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 14.10.24

Det ble mandag 14.10.24 kl. 19.00 avholdt ordinært årsmøte i Hafjelltoppen Velforening. Møtested var Thon Conference, Universitetsgaten 26 i Oslo. Følgende ble behandlet:

1. Konstituering av møtet.

Styreleder Sverre K. Seeberg ønsket velkommen.

Det ble fortratt registrering, og 302 av 454 medlemskap var representert ved fremmøte eller fullmakt, herav 139 fullmakter. I tillegg hadde medlemmene anledning til å følge årsmøtet på videolink.

Til stede var også forretningsfører Knut A. Ramstad.

- 1.1 Til møteleder ble valgt Sverre K. Seeberg.
- 1.2 Til innkallingen hadde styremedlem Fredrik Helmen merknad om at hans forslag til voteringstema for punktene 4.2 og 4.3 ikke var blitt hensyntatt og ikke var tatt inn i sakspapirene. Møteleder forsikret at Helmen kunne presentere dette under behandling av punktene 4.2 og 4.3. Innkallingen ble deretter godkjent uten ytterligere merknader.
- 1.3 Dagsorden ble godkjent uten merknader.
- 1.4 Til å undertegne protokollen ble i tillegg til møteleder valgt Annette Mellbye og Arne Trond Klemsdal.

2. Styrets årsrapport 01.07.23 – 30.06.24.

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

Pkt. 5.1- Styret har fått opplyst fra Øyer Kommune at ny kommunedelplan for Øyer kommet opp til 2. gangs behandling i kommunestyret 31.10.24 og vil deretter bli sendt ut på 2. gangs høring.

Øyer Kommune gjorde i 2018 vedtak om at det skal utarbeides egen sti- og løypeplan for kommunen. Etter det har det vært liten fremdrift. Kommunen ser det nå som sannsynlig at det ikke blir egen sti- og løypeplan, men at stier og løyper skal innarbeides i arealplaner.

Pkt. 5.6 – Veiene ble satt i stand og fremsto i god forfatning gjennom høstferien. Styret vil minne om at spesielt Lunnstadmyrvegen har et betydelig løpende vedlikeholdsbehov, hvilket ordinært årsmøte i 2018 ga sin tilslutning til.

Eidsiva Bredbånd er ferdig med fremføring av fiber. Styret er av den oppfatning at veier og friområder har blitt tilfredsstillende istandsatt etter anleggsperioden. Medlemmer som opplever forhold som ikke er tilfredsstillende istandsatt, bes melde det til styret.

Styrets årsrapport for perioden 01.07.23 – 30.06.24 ble deretter vedtatt som fremlagt uten ytterligere merknader.

3. Regnskap 01.07.23 - 30.06.24.

Regnskap for perioden 01.07.23 – 30.06.24 ble gjennomgått og vedtatt som fremlagt med et underskudd på kr. 120.410,-. Underskuddet inndeckes fra Velforeningens egenkapital.

4. Saker til behandling.

4.1 Hafjell 950 – spørsmål om videre håndtering..

Vedlagt innkallingen var saksfremlegg fra styret og forslag fra Nikolai Jebsen. Konklusjonen fra styrets saksfremlegg og Jebsens forslag til vedtak var definert i stemmeseddel 1 som ble delt ut i møtet.

Styreleder orienterte først kortfattet om styrets arbeid så langt og bakgrunnen for styrets motstand, herunder vedtak i ordinært årsmøte 2023. Dette er gjort kjent for medlemmene gjennom diverse utsendelser fra styret.

Anette Mellbye fremførte deretter en redegjørelse for sitt syn og fremviste presentasjon som følger vedlagt protokollen. Hun presiserte at både det forrige og nåværende styret har jobbet for at prosjektet skulle bli både mindre i omfang og høyde. Dette har både utbygger og kommunen valgt å se bort ifra. Hun mente derfor at det er formålstjenlig å forhandle med utbygger nå for å oppnå fordeler for velforeningen. Hun imøtegikk deretter punkter i siste redegjørelse fra styret til medlemmene datert 10.10.24.

Eier av Lunnstadmyrvegen 379, Sverre Nedberg, har fått utarbeidet perspektivskisser fra arkitekt som viser hvordan planlagt bygningsmasse fremstår fra ulike vinkler. Det ble spesielt presisert at byggehøydene er omtrent det doble av dagens bebyggelse. Perspektivskissen er ikke sendt Øyer Kommune. Presentasjonen følger vedlagt protokollen.

Gaiastova AS v/ daglig leder Anette Juel Knudtson holdt deretter innlegg hvor hun uttrykte forståelse for at det er reaksjoner på prosjektet. Hun uttrykte videre ønske om dialog og forhandlinger med Hafjelltoppen Velforening og andre berørte parter og uttrykte at de kunne forhandle om alle punktene i Anette Mellbyes presentasjon. Hun antydte videre følgende forhold hvor det kan finnes løsninger:

- Finansiering av oppgradering av veien.
- Midlertidig parkering i byggeperioden for Sameiet Gaiastova Leiligheter på «trekantomtten».
- Permanente innendørs parkeringsrettigheter for Sameiet Gaiastova Leiligheter.
- Tiltak for redusert lysforurensning.

Knudtson ga uttrykk for at det vil være vanskelig å finne løsninger for alternativ veitilkomst og reduksjon av prosjektets størrelse/byggehøyder.

Bjørn Kise redegjorde deretter for de opprinnelige tanker og ideer for etablering av Hafjelltoppen Hyttegrend og konkluderte med at det planlagte prosjekt etter hans syn vil være i strid med disse.

Det ble deretter åpnet for ordskippe i salen. Flere etterlyste mer vilje til forhandlinger fra styrets side. Det ble også stilt spørsmål om hvilke muligheter Gaiastova AS har til å gjennomføre ekspropriasjon av Lunnstadmyrvegen. Her var det ulike synspunkter blant jurister i salen.

Voteringstemaene på stemmeseddel 1 lyder som følger:

Forslag fra styret:

Styret i Hafjelltoppen Velforening skal videreføre sin innsats for å hindre prosjektet i sin nåværende form, ref. vedtatt reguleringsplan, å bli realisert.

Forslag fra Nikolai Jebsen:

Styret i Hafjelltoppen Velforening skal forhandle frem, så langt det lar seg gjøre, en minnelig løsning med Gaiastova, basert på at prosjektet gjennomføres og at Gaiastova yter til velets infrastruktur (veineti m.m.). Endelig forslag til løsning legges frem for hyttene i årsmøtet, evt. e.o. møte.

Før saken ble tatt opp til votering foreslo styret at voteringstema for sak 4.1 – forslag fra styret – tillegges følgende formulering:

Styret gis fullmakt til å forhandle frem en best mulig løsning for velforeningen når styret vurderer at tiden for det er inne. Fremforhandlet forslag skal forelegges nytt årsmøte for godkjenning.

Forslagene beskrevet på stemmeseddel 1 med ovennevnte tillegg ble deretter tatt opp til skriftlig votering med følgende utfall:

Styrets forslag med ovennevnte tillegg	204 stemmer
Nikolai Jebsens forslag	98 stemmer

Fullt vedtak lyder som følger:

Styret i Hafjelltoppen Velforening skal videreføre sin innsats for å hindre prosjektet i sin nåværende form, ref. vedtatt reguleringsplan, å bli realisert. Styret gis fullmakt til å forhandle frem en best mulig løsning for velforeningen når styret vurderer at tiden for det er inne. Fremforhandlet forslag skal forelegges nytt årsmøte for godkjenning.

4.2 Tillatelse for Gaiastova AS til å bygge på Hafjelltoppen Velforenings veigrunn.

Vedlagt innkallingen var saksfremlegg fra styret med alternativer for eller imot å tillate Gaiastova AS tillatelse til å gjennomføre bygging på velforeningens veigrunn.

Styremedlem Fredrik Helmen påklaget det presenterte voteringstema ettersom hans forslag ikke var blitt presentert i sakspapirene. Helmens alternative tekst for alternativ 2 på stemmeseddel 2 lyder:

Hafjelltoppen Velforening ønsker å forsøke å fremforhandle og inngå avtale med Gaiastova AS som gir sistnevnte tillatelse til å gjennomføre bygging på velforeningens grunn, enten i form av salg, makeskifte m.v.

Det var enighet om at forslag til vedtak alternativ 2 på stemmeseddelen suppleres med ovennevnte tekst.

Før saken ble tatt opp til votering foreslo styret at voteringstema for sak 4.2 – alternativ 1 – tillegges følgende formulering:

Styret gis fullmakt til å forhandle frem en best mulig løsning for velforeningen når styret vurderer at tiden for det er inne. Fremforhandlet forslag skal forelegges nytt årsmøte for godkjenning.

Forslagene beskrevet på stemmeseddel 2 med ovennevnte to tillegg ble deretter tatt opp til skriftlig votering med følgende utfall:

Alternativ 1	206 stemmer
Alternativ 2	96 stemmer

Fullt vedtak lyder som følger:

Haffelltoppen Velforening gir ikke Gaiastova AS tillatelse til å gjennomføre bygging på velforeningens veigrunn. Styret gis fullmakt til å forhandle frem en best mulig løsning for velforeningen når styret vurderer at tiden for det er inne. Fremforhandlet forslag skal forelegges nytt årsmøte for godkjenning.

4.3 Tillatelse for Gaiastova AS til å gjennomføre oppgradering av Lunnstadmyrvegen.

Vedlagt innkallingen var saksfremlegg fra styret med alternativer for eller imot å tillate Gaiastova AS tillatelse til å gjennomføre oppgradering av Lunnstadmyrvegen.

Styremedlem Fredrik Helmen påklaget det presenterte voteringstema ettersom hans forslag ikke var blitt presentert i sakspapirene. Helmens alternative tekst for alternativ 2 på stemmeseddel 3 lyder:

Haffelltoppen Velforening ønsker å forsøke å fremforhandle og inngå avtale med Gaiastova AS som gir sistnevnte tillatelse til å oppgradere Lunnstadmyrvegen for å ivareta sikkerheten i området i samsvar med det varslede tiltak beskrevet i utsendt planprogram.

Det var enighet om at forslag til vedtak alternativ 2 på stemmeseddelen suppleres med ovennevnte tekst.

Før saken ble tatt opp til votering foreslo styret at voteringstema for sak 4.3 – alternativ 1 – tillegges følgende formulering:

Styret gis fullmakt til å forhandle frem en best mulig løsning for velforeningen når styret vurderer at tiden for det er inne. Fremforhandlet forslag skal forelegges nytt årsmøte for godkjenning.

Forslagene beskrevet på stemmeseddel 3 med ovennevnte to tillegg ble deretter tatt opp til skriftlig votering med følgende utfall:

Alternativ 1	204 stemmer
Alternativ 2	98 stemmer

Fullt vedtak lyder som følger:

Haffelltoppen Velforening gir ikke Gaiastova AS tillatelse til å gjennomføre varslede tiltak beskrevet i utsendt planprogram. Styret gis fullmakt til å forhandle frem en best mulig løsning for velforeningen når styret vurderer at tiden for det er inne. Fremforhandlet forslag skal forelegges nytt årsmøte for godkjenning.

4.4 Fastsettelse av styrehonorar.

Styrets forslag til styrehonorar for perioden 01.07.23 – 30.06.24 på kr. 10.000,- til styreleder og kr. 5.000,- til styremedlemmer ble enstemmig vedtatt uten merknader.

5. Budsjett 01.07.24 - 30.06.25.

Styreleder gjennomgikk utsendt budsjett med forslag om innkalling fra medlemmene på kr. 6.200,-. Hovedårsak til økningen er at det budsjetteres med honorar advokat på kr. 500.000,-. Styreleder presiserte at dette er ment som en ramme, og at det trolig ikke vil være behov for å benytte advokat så mye videre denne perioden.

Nikolai Jebsen ba om at styreleders forståelse av vedtektene og forrningsjusen ble protokollført med en kommentar om at det burde foretas en vurdering av om budsjettet er gyldig vedtatt. Styreleder opplyste til det at det ikke er krav om kvalifisert flertall ved vedtak om budsjett, og at utsendt budsjettforslag må anses å være i medlemmenes interesse, ref. vedtak under pkt. 4.1, 4.2 og 4.3 over.

Forslag til budsjett for perioden 01.07.24 – 30.06.25 med forslag til innkalling på kr. 6.200,- pr. medlemskap ble gjennomgått og vedtatt med de merknader som angitt ovenfor.

6. Valg.

Vedlagt innkallingen var valgkomiteens innstilling samt forslag fra Nikolai Jebsen om alternativt styre. På bakgrunn av resultatet av avstemningene under pkt. 4.1, 4.2 og 4.3 valgte Jebsen å trekke sitt forslag.

Nikolai Jebsen hadde noen kommentarer til styrets arbeid og fortolkning av velforeningens vedtekter. Styrets leder hevdet at Jebsens forslag til endring i styret var i strid med vedtektene, da årsmøtet etter styreleders syn, ikke kan bytte ut hele styret, selv om årsmøtet ønsker en slik utskifting, fordi flere av styremedlemmene ikke var på valg.

Styreleder poengterte at det er kun kandidater som er foreslått for valgkomiteen innen fristen som er valgbare. Styreleder hevdet videre at årsmøtet ikke hadde anledning til å behandle Jebsens forslag til nytt styre fordi det ikke var valgkomiteen i hende innen den vedtektsfestede frist 1. juli.

Nikolai Jebsen tok styreleders redegjørelse til etterretning og ba om å få protokollert styreleders juridiske fortolkninger, jfr. forrige avsnitt.

Valgkomitéens innstilling ble deretter vedtatt.

Styret har dermed følgende sammensetning:

6.1 Styreleder.

Sverre K. Seeberg

Midtåsvegen 26

på valg i 2025

6.2 Styrets medlemmer.

Fra hytteeierne:

Anne Helene Reiten	Lunnstadmyrvegen 448	på valg i 2025
Kari Trondsen	Lunnstadmyrvegen 206 og 407	på valg i 2026
Jon Kummen	Vardvegen 3	på valg i 2026
Geir Sand	Lunnstadmyrvegen 425	på valg i 2025

Fra leilighetseierne:

Anders Elind	Lunnstadmyrvegen 306	på valg i 2026
Jon A. Steen	Lunnstadmyrvegen 162	på valg i 2025

Fra Gaiastova:

Anette Juel Knudtzon	på valg i 2025
----------------------	----------------

6.3 Valgkomite.

Til valgkomité ble valgt for ett år:

Anette Mellbye
Tom Arne Ingier
Knut Erik Johannessen

Møtet ble deretter hevet.

Oslo 14.10.24

Anette Mellbye

Arne Trond Klemsdal

Sverre K. Seeberg
(Møteleder)

HAFJELLTOPPEN VELFORENING
STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.23 - 30.06.24



1. Medlemssituasjonen.

Velforeningen har i perioden hatt 454 medlemskap.

2. Styret.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:
Sverre K. Seeberg

For leilighetseierne:
Anders Elind
Jon Steen

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

For Gaiastova:
Fredrik Helmen

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

3. Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon.

Som forretningsfører har fungert Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS.
Som regnskapsfører har fungert ECIT Lillehammer AS.
Som revisor har fungert registrert PKF ReVisjon as.

4. Økonomi.

Regnskapet viser at kostnadene for ordinær drift i hovedsak er godt i samsvar med budsjett. Årets resultat, underskudd på kr. 120.410,-, foreslås inndekket fra Velforeningens egenkapital.

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

5. Styrets arbeid.

5.1 Reguleringsmessige forhold

Ny kommunedelplan for Øyer Sør ble førstegangsbehandlet i september 2022 og har vært lagt ut på offentlig høring. Kommunen opplyser at politisk annengangsbehandling vil skje tidligst første halvår 2025. Planforslaget vil trolig fortsatt legge opp til bygging av opptil 337 fritidsleiligheter (varme senger) i området vest for Nysetervegen nedenfor Vidsyn. Styret har levert en omfattende høringsuttalelse i første høringsrunde. Denne vil bli fulgt opp i neste høringsrunde.

Styret er gjort kjent med at Gaiastova AS har tiltrådt opsjon for kjøp av tidligere friområde foran Gaiastova Leiligheter. Området er regulert for bygging av opptil 12 leiligheter i en etasje med hems.

Regulerings sak for økning av BYA fra 190 til 204 kvm. er ferdigbehandlet i administrasjonen og har vært på høring. Styret er gjort kjent med at det har kommet klager på manglende overvannsutredning fra andre utbyggere i Hafjell, og at prosessen av denne grunn har blitt forsinket. Planendringen gjennomføres etter forenklet planprosess og vedtas som administrativt vedtak.

5.2 Utvikling av Gaiastova – Hafjell 950.

Forslag til detaljregulering basert på opprinnelig prosjektbeskrivelse har vært førstegangsbehandlet i Øyer Kommune og vært ute på offentlig høring. Hafjelltoppen Velforening med bistand fra Advokatfirmaet Schjødt har levert en omfattende høringsuttalelse med sterk motstand mot reguleringsforslaget i samsvar med vedtak i ordinært årsmøte 2023. Høringsuttalelsen er distribuert til medlemmene.

Forslagsstiller Gaiastova AS har levert sitt tilsvarende på innkomne høringsuttalelser. Styret har ansett at disse gir et feilaktig og ubalansert inntrykk av Hafjelltoppen Velforenings synspunkter. Styret har derfor instruert Advokatfirmaet Schjødt om å sende kommunen supplerende merknader, hvilket er gjort.

Høringsuttalelser til planforslaget har vært behandlet i administrasjonen i Øyer Kommune. Administrasjonens innstilling foreligger og er behandlet og vedtatt i planutvalget og kommunestyret. Kommunens vedtak er i hovedsak uforandret fra det som ble vedtatt ved førstegangsbehandling. Styret konstaterer at velforeningens innsigelser ikke har blitt hørt.

Styret er innstilt på å motarbeide prosjektet videre i samsvar med vedtak i ordinært årsmøte 27.09.23.

5.3 Trafikk/parkeringsforhold/skilting.

Trafikkavviklingen har etter styrets oppfatning fungert greit i perioden. Trafikkbelastningen på området rundt Gaiastova er fortsatt betydelig i pressperiodene.

Det var betydelige trafikkproblemer i området rundt Gaiastova i påsken som følge av for tykk såle, tidlig vårløsning og festival på Gaiastova. Styret vil i samråd med Gaia Restaurantdrift søke å finne tiltak for å unngå lignende problemer neste påske.

5.4 Skiløyper og alpinanlegget.

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

Styret anser for øvrig at kvaliteten på skiløypekjøringen på Hafjelltoppen og tiliggende områder på Øyerfjellet har vært tilfredsstillende sist vinter.

5.5 Snøbrøyting.

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

5.6 Vedlikehold av veier og friområder

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

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

Som medlemmene sikkert har registrert har Eidsiva Bredbånd jobbet med fremføring av fibernett rundt i hytteområdet og frem til hytter og leiligheter. Dette har medført betydelige inngrep ved veier og fellesområder. Styret følger opp at området i størst mulig grad settes tilbake i opprinnelig stand.

5.7 Felling/tykning av trær på friområder

Styret har i liten grad utført felling av trær på friområder i egen regi denne perioden, men har utført noe nødvendig felling for å bedre siktforhold langs veiene. Det er i tillegg utført bortkjøring av nedblåste trær som har vært lagret i hauger etter uværet høsten 2021.

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

5.8 Renovasjon

Styret oppfatter at renovasjonsordningen på Hafjelltoppen fortsatt fungerer godt.

5.9 Hjemmeside/mailregister

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

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

6. Generelt.

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

Velforeningens drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

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

Oslo 02.07.2024

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Fredrik Helmen

Anders Elind

Jon Kummen

Geir Sand

Jon Steen

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Resultatregnskap 01.07.2023 - 30.06.2024						
				REGNSKAP	BUDSJETT	REGNSKAP
				2023/2024	2023/2024	2022/2023
Inntekter						
Innkalt fra medlemmene				kr 2 275 000	kr 2 270 000	kr 2 133 800
Andre inntekter				kr 30 381	kr 16 000	kr 66 761
Sum inntekter				kr 2 305 381	kr 2 286 000	kr 2 200 561
Driftskostnader						
Strøm				kr 3 429	kr 5 000	kr 4 062
Snøbrøyting				kr 863 576	kr 830 000	kr 814 502
Løypekjøring				kr 601 550	kr 601 550	kr 568 750
Vedlikehold vei/friarealer				kr 301 011	kr 200 000	kr 229 205
Trefelling friarealer				kr 20 500	kr 50 000	kr 118 657
Vaktmester/fjerning av kvist				kr 30 506	kr 50 000	kr 48 575
Skilt/tavler m.v.				kr 6 690		
Forretningsførsel/regnskapsførsel				kr 269 919	kr 260 000	kr 258 490
Styrehonorar				kr 45 000	kr 45 000	kr 45 000
Honorar advokat				kr 201 606	kr 50 000	kr 133 110
Honorar revisor				kr 17 500	kr 17 000	kr 16 250
Sosialt arrangement					kr 40 000	
Datakostnader				kr 30 143	kr 13 000	kr 12 456
Forsikringspremie				kr 2 035	kr 2 000	kr 2 000
Kostnader årsmøte				kr 49 106	kr 50 000	kr 46 753
Div. kostnader				kr 11 201	kr 8 250	kr 5 308
Sum driftskostnader				kr 2 453 772	kr 2 221 800	kr 2 303 118
Driftsresultat				kr -148 391	kr 64 200	kr -102 557
Finanskostnader/inntekter						
Renteinntekter				kr 30 986	kr 1 000	kr 1 433
Bankgebyrer/morarenter				kr 3 005	kr 3 000	kr 3 240
Netto finansinntekter				kr 27 981	kr -2 000	kr -1 807
Periodens resultat				kr -120 410	kr 62 200	kr -104 364
Disponering av resultat						
Til egenkapital				kr -120 410	kr 62 200	kr -104 364
Sum disponert				kr -120 410	kr 62 200	kr -104 364

- BankID Signing
Anders Elind
2024-07-02
- BankID Signing
Anne Helene Reiten
2024-07-02
- BankID Signing
Jon Steen
2024-07-02
- BankID Signing
Fredrik Helmen
2024-07-02
- BankID Signing
Kari Trondsen
2024-07-02
- BankID Signing
Geir Sand
2024-07-03
- BankID Signing
Sverre Seeberg
2024-07-04
- BankID Signing
Jon Kummen
2024-07-21

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Balanse pr. 30.06.2024						
				30.06.2024		30.06.2023
Eiendeler						
Anleggsmidler						
Andelskapital Øyer Turskiløyper BA			kr	10 000	kr	10 000
Sum anleggsmidler			kr	10 000	kr	10 000
Omløpsmidler						
Fordringer på medlemmer			kr	5 000	kr	14 298
Opptjente renter			kr	17 594		
Bankinnskudd			kr	1 412 197	kr	1 439 013
Sum omløpsmidler			kr	1 434 791	kr	1 453 311
Sum eiendeler			kr	1 444 791	kr	1 463 311
Gjeld og egenkapital						
Egenkapital						
Fri egenkapital			kr	1 272 840	kr	1 393 250
Sum egenkapital			kr	1 272 840	kr	1 393 250
Kortsiktig gjeld						
Leverandørgjeld			kr	127 152	kr	60 661
Annen kortsiktig gjeld			kr	44 799	kr	9 400
Sum kortsiktig gjeld			kr	171 951	kr	70 061
Sum gjeld og egenkapital			kr	1 444 791	kr	1 463 311

Oslo 02.07.24

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Geir Sand

Anders Elind

Jon Kummen

Frerik Helmen

Jon Steen



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

Org./revisor nr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Hafjelltoppen Velforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023-2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hafjelltoppen Velforening som viser et underskudd på kr 120 410. Årsregnskapet består av balanse per 30. juni 2024, resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av velforeningens finansielle stilling per 30. juni 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett for 2023/2024, samt budsjett for 2024/2025. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 20. august 2024

PKF REVISJON AS



Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Budsjett 01.07.2024 - 30.06.2025											
					BUDSJETT	REGNSKAP	BUDSJETT				
					2024/2025	2023/2024	2023/2024				
Inntekter											
Innkalt fra medlemmene			455	kr	6 200	kr	2 821 000	kr	2 275 000	kr	2 270 000
Diverse inntekter						kr	15 000	kr	30 381	kr	16 000
Sum inntekter						kr	2 836 000	kr	2 305 381	kr	2 286 000
Driftskostnader											
Strøm						kr	5 000	kr	3 429	kr	5 000
Snøbrøyting/strøing						kr	900 000	kr	863 576	kr	830 000
Løypekjøring						kr	637 000	kr	601 550	kr	601 550
Vedlikehold vei/friarealer						kr	300 000	kr	301 011	kr	200 000
Trefelling friarealer						kr	50 000	kr	20 500	kr	50 000
Vaktmester/fjerning av kvist						kr	50 000	kr	30 506	kr	50 000
Anskaffelser								kr	6 690		
Forretningsførsel/regnskapsførsel						kr	278 000	kr	269 919	kr	260 000
Styrehonorar						kr	45 000	kr	45 000	kr	45 000
Honorar advokat						kr	500 000	kr	201 606	kr	50 000
Honorar revisor						kr	20 000	kr	17 500	kr	17 000
Sosialt arrangement						kr	40 000			kr	40 000
Datakostnader						kr	13 000	kr	30 143	kr	13 000
Forsikringer						kr	2 000	kr	2 035	kr	2 000
Kostnader årsmøte						kr	5 000	kr	49 106	kr	50 000
Div. kostnader						kr	10 000	kr	11 201	kr	8 250
Sum driftskostnader						kr	2 855 000	kr	2 453 772	kr	2 221 800
Driftsresultat						kr	-19 000	kr	-148 391	kr	64 200
Finanskostnader/inntekter											
Renteinntekter						kr	40 000	kr	30 986	kr	1 000
Bankgebyrer/morarenter						kr	3 000	kr	3 005	kr	3 000
Netto finansinntekter						kr	37 000	kr	27 981	kr	-2 000
Periodens resultat						kr	18 000	kr	-120 410	kr	62 200
Disponering av resultat											
Til egenkapital						kr	18 000	kr	-120 410	kr	62 200
Sum disponert						kr	18 000	kr	-120 410	kr	62 200

VEDTEKTER

FOR

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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

Pkt. 1 - Formål

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

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

Pkt. 2 - Eierforhold

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

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

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

Pkt. 3 - Årsmøte

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

Pkt. 4 - Stemmerett

Årsmøtet ledes av styret.

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

Pkt. 5 - Styret

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

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

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

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

Pkt. 6 - Valgkomitè

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

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

Pkt. 7 - Tegning av Velforeningen

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

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

Pkt. 8 - Regnskap

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

Pkt. 9 - Driftsutgifter

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

Pkt. 10 - Vedlikehold

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

Pkt. 11 - Snøbrøyting

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

Pkt. 12 - Utsikt

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

Pkt. 13 - Fellesareal og veier

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

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

Styret kan etter søknad innvilge dispensasjon fra akseltrykk-begrensningen under følgende vilkår:

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

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

Beløpene vil være gjenstand for årlig indeksregulering med konsumprisindeksen.»

Pkt. 14 - Vedtektsendring

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

HAFJELLTOPPEN VELFORENING
STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.24 - 30.06.25

1. Medlemssituasjonen.

Velforeningen har i perioden hatt 454 medlemskap.

2. Styret.

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:

Sverre K. Seeberg

For leilighetseierne:

Anders Elind

Jon Steen

For hytteeierne:

Anne Helene Reiten

Kari Trondsen

Jon Kummen

Geir Sand

For Gaiastova:

Anette Juel Knudtzon

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

3. Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon.

Som forretningsfører har fungert Langseth Services AS.

Som regnskapsfører har fungert ECIT Lillehammer AS.

Som revisor har fungert registrert PKF ReVisjon as.

4. Økonomi.

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

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

5. Styrets arbeid.

5.1 Reguleringsmessige forhold

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

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

5.2 Hafjell 950 - Lunnstadmyrvegen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Trafikk/parkeringsforhold/skilting.

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

5.4 Skiløyper og alpinanlegget.

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

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

5.5 Snøbrøyting.

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

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

5.6 Vedlikehold av veier og friområder

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

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

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

5.7 Felling/tykning av trær på friområder

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

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

5.8 Renovasjon

Styret oppfatter at renovasjonsordningen på Hafjelltoppen fortsatt fungerer godt.

5.9 Hjemmeside/mailregister

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

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

6. Generelt.

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

Velforeningens drift forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

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

Oslo 21.08.2025

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg
Styreleder

Kari Trondsen

Anette Juel Knutdtzon

Anders Elind

Jon Kummen

Geir Sand

Jon Steen

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

Budsjett 01.07.2025 - 30.06.2026							
					BUDSJETT	REGNSKAP	BUDSJETT
					2024/2025	2023/2024	2023/2024
Inntekter							
Innkalt fra medlemmene	454	kr	7 000	kr	3 178 000	kr 2 814 800	kr 2 821 000
Diverse inntekter				kr	15 000	kr 100 695	kr 15 000
Sum inntekter				kr	3 193 000	kr 2 915 495	kr 2 836 000
Driftskostnader							
Strøm				kr	5 000	kr 3 288	kr 5 000
Snøbrøyting/strøing				kr	1 200 000	kr 1 019 788	kr 900 000
Løypekjøring				kr	660 000	kr 635 600	kr 637 000
Vedlikehold vei/friarealer				kr	300 000	kr 267 558	kr 300 000
Trefelling friarealer				kr	50 000	kr 17 500	kr 50 000
Vaktmester/fjerning av kvist				kr	50 000	kr 30 632	kr 50 000
Forretningsførsel/regnskapsførsel				kr	290 000	kr 288 876	kr 278 000
Styrehonorar				kr	45 000	kr 40 000	kr 45 000
Honorar advokat				kr	500 000	kr 636 097	kr 500 000
Honorar revisor				kr	20 000	kr 18 375	kr 20 000
Honorar teknisk						kr 137 150	
Trafikkontroll						kr 18 143	
Sosialt arrangement				kr	40 000		kr 40 000
Datakostnader				kr	16 000	kr 15 947	kr 13 000
Forsikringer				kr	7 000	kr 6 869	kr 2 000
Kostnader årsmøte				kr	50 000	kr 47 314	kr 5 000
Div. kostnader				kr	24 000	kr 24 364	kr 10 000
Sum driftskostnader				kr	3 257 000	kr 3 207 501	kr 2 855 000
Driftsresultat				kr	-64 000	kr -292 006	kr -19 000
Finanskostnader/inntekter							
Renteinntekter				kr	40 000	kr 46 656	kr 40 000
Bankgebyrer/morarenter				kr	3 000	kr 2 940	kr 3 000
Netto finansinntekter				kr	37 000	kr 43 716	kr 37 000
Periodens resultat				kr	-27 000	kr -248 290	kr 18 000
Disponering av resultat							
Til egenkapital				kr	-27 000	kr -248 290	kr 18 000
Sum disponert				kr	-27 000	kr -248 290	kr 18 000



Reguleringsbestemmelse for Hafjelltoppen hyttegrennd

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

Innledning

Avgrensning av planområdet er vist på plankart med reguleringsgrense.

Innenfor området er arealet regulert til:

Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grøntstruktur

- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift:

- Landbruksformål – L
- Landbruk/skiløype

Felles bestemmelser:

- 2.1 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger og parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.

3. Byggeområde

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



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

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

Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt – heller ikke som stafasjefarger. T1 skal nytte taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys. Torv skal nyttes som taktekking på T2, T3, T4 innen planområdet.

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

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

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

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



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

3.10 Vann og avløpsanlegg – KA

I området - KA er det etablert høydebasseng for vann.

3.11 Renovasjonsanlegg – M1

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

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

4.2 I annen veggrunn – grøntareal

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

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

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

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

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

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



5. Grønnstruktur

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

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

Jordlovens bestemmelser gjelder i området regulert til LNFR.

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

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

7. Andre bestemmelser

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

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

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

7. Rekkefølgebestemmelser:

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



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

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

Tillegg

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

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

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





ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER: EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 119 Fnr Snr

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :		Nei	x	Ja	
Planens navn:	Kommunedelplan Øyer Sør				
Kommentarer: Det foregår en revisjon av kommunedelplan Øyer Sør.					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Områderegulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Detaljregulering under arbeid :		Nei	x	Ja	
Planens navn:					
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			
Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :		Nei	x	Ja	
Kommentarer:					
Vedlagte er følgende dokumenter :	Bestemmelser	Utsnitt av plan:			
Dokumentene er :	Sendt pr post	Sendt som elektroniske filer			

Med hilsen

For Øyer Kommune

Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 25.08.2025



Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	155	119	0	0	Grunneiendom	H2.2.H	Ja	1047,5	1048	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
05.04.1994	Nei	Nei	Nei			Nord: 6789059.12 Øst: 581461.31 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			155/119	0
Kart- og delingsforretning	05.04.1994			Mottaker	155/119	1050
				Avgiver	155/2	-1050

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15474580	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	247	0	247
15474580-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	5	0	5
15474580-2	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	130	0	130

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Lunnstadmyrvegen	404			Nord: 6789062 Øst: 581463 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Øyer Stemmelekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER Grunnkrets 111-Pellestova SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 326-94 J-Journalnummer: 126-94	

KULTURMINNER

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

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1047,5	Nord: 6789059,12008876 Øst: 581461,30999616 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
Bygg, Areal og Geomatikk

Jan Tenvig
Kjørbokollen 22

1337 SANDVIKA

Saksbehandler: Bjarne Sivertsen

Saksnr: 19/657-5

Arkivkode: GBNR 155/119

Vedtak nr: DS- PU 98/20

Dato: 18.02.2020

FERDIGATTEST FOR GBNR 155/119
§20-1 Tilbygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er mottatt og journalført her den 11.02.2020.

Tiltakets art: §20-1 Tilbygg. Hytter, sommerhus, fritidsbygg

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 155/119

Plangrunnlag: Hafjelltoppen hyttegrenn

Tomteareal/status: 1047.5 m²

Bebygd areal: 61.7 m²

Bruksareal: H01: 57,3 m²

U01: 73,4 m²

Totalt: 130.7 m²

Byggested: Lunnstadmyrvegen 404, 2636 ØYER

Tiltakshaver: Jan Tenvig

Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Streken AS

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 220/19 den 10.4.2019.

Det er ikke avholdt tilsyn for ferdigstilling. Ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt sluttokumentasjon den 10.2.2020.

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttokumentasjon:

PRO ARKITEKTUR INKL. GRUNN OG TERRENG

Arkitektkontoret Streken AS, Storgata 67A, 2609 LILLEHAMMER

Adresse:

E-post

Telefon:

Kongsvegen 325, 2636 Øyer

postmottak@oyer.kommune.no

61 26 81 00

PRO KONSTRUKSJONSSIKKERHET TILBYGG HYTTE
COWI AS, PB 310, 2602 LILLEHAMMER

PRO, UTF INNVENDIG BUNNLEDNINGER OG SANITÆRANLEGG
RAMSØY AS, Løkkegata 16, 2615 LILLEHAMMER

UTF VEG- OG GRUNNARBEIDER
Sandstulen AS, Landåsveien 2, 2636 ØYER

UTF PLASSTØPTE BETONGKONSTRUKSJONER, TØMRERARBEIDER OG MONTERING AV
TREKONSTRUKSJONER
Pass Bygg AS, Landåsvegen 2, 2636 ØYER

PRO /UTF ILDSTED OG PIPE; UTF MEMBRAN OG FLISARBEID PÅ VÅTROM
Mjøsen Murermesterforretning AS, Rudsveien 9, 2360 RUDSHØGDA

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr. **DS-PU 98/20**.

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

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

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

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

Øyer, den 18.02.2020.

Knut Arne Høyesveen
Fagleder byggesak

Bjarne Sivertsen
Avd. ingeniør Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent etter våre rutiner og sendes uten signatur.

Kopi:

Arkitektkontoret Streken AS, Storgata 67A, 2609 LILLEHAMMER

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



Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	155	119	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	15474580	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	247	62	0	247

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6789062 Øst: 581463 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	05.10.1992	05.10.1992	
IG-Igangsettingstillatelse	05.10.1992	15.01.1993	
TB-Tatt i bruk	01.10.1993	18.10.1993	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	247	4	Kjøkken	1	1	Lunnstadmyrvegen 404	155	119	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	174	0	174

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	73	0	73

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	15474580	1	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	5	0	0	5

Representasjonspunkt			Heis		Ant. boliger		Godkjentdato		Igangsettingstillatelse		Tatt i bruk	
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0			Nei		0							
Energikilder			Oppvarming									
Bygningstatushistorikk			Dato			Registrertdato			Slettetdato			
RA-Rammetillatelse			27.07.1995			30.03.2007						
IG-Igangsettingstillatelse			27.08.1995			30.03.2007						
TB-Tatt i bruk			27.07.1996			30.03.2007						
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse		Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0			155	119	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0	0	0		5		0		5		
Referanse												
J-Journalnummer: 847/95												

BYGNING											
Bygningstype		Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg		15474580	2	Ferdigattest	Annet som ikke er næring			130	62	0	130
Representasjonspunkt				Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk			
Nord: 6789050.27 Øst: 581462.27 System: EPSG:25832				Nei	0						
Energikilder			Oppvarming								
Elektrisitet			Elektrisk								
Biobrensel			Annen oppvarming								
Bygningstatushistorikk			Dato			Registrertdato			Slettetdato		
RA-Rammetillatelse			10.04.2019			12.04.2019					
IG-Igangsettingstillatelse			10.04.2019			12.04.2019					
FA-Ferdigattest			18.02.2020			20.02.2020					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	130	4		1	1	Lunnstadmyrvegen 404	155	119	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	0	57	0	57				

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	73	0	73

Referanse

J-Journalnummer: 19/657

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 220/19

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 98/20

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



SITUASJONSKART

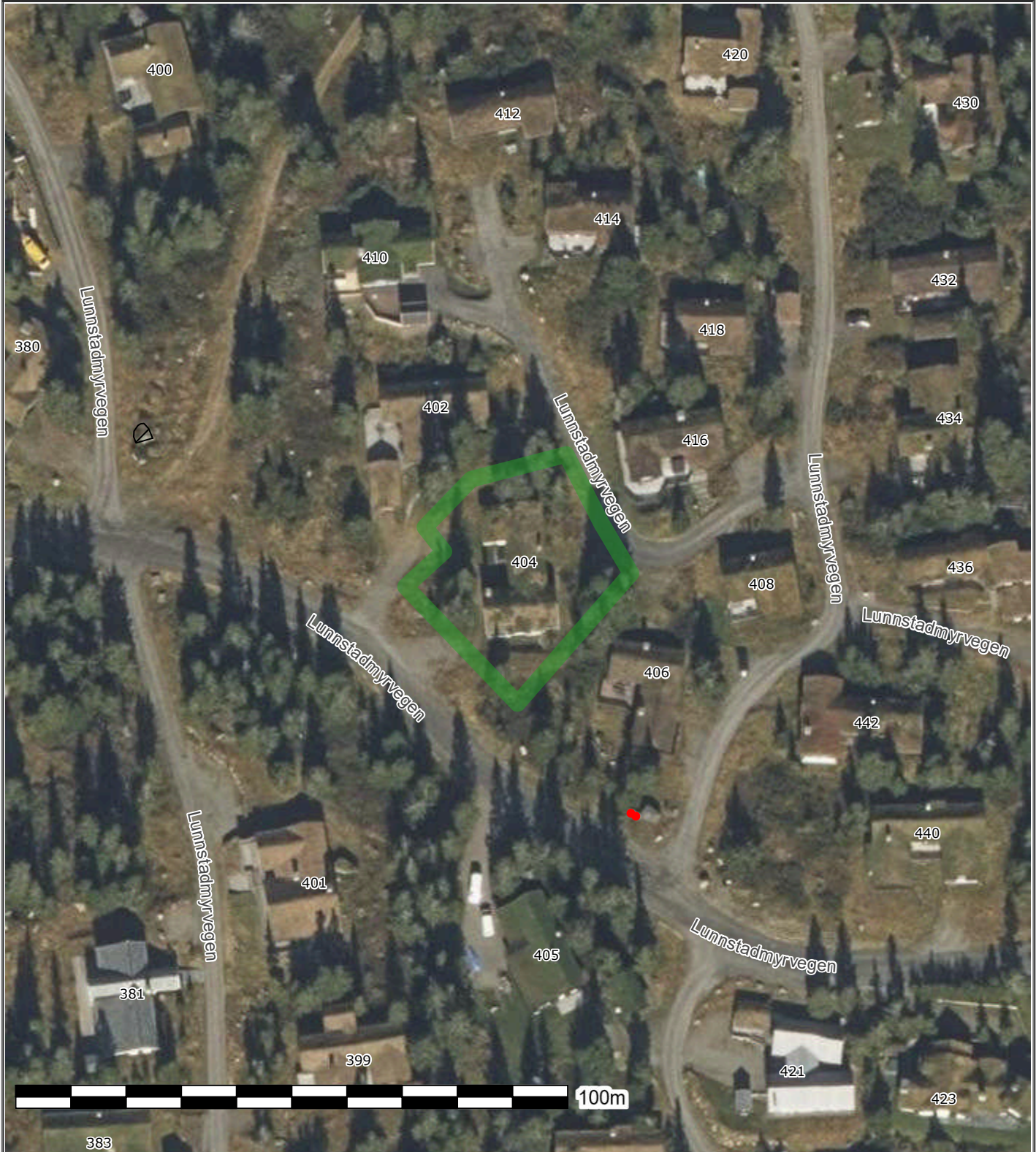


Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Lunnstadmyrvegen 404, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 1/9-2025 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.



Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Lunnstadmyrvegen 404 2636 ØYER
----------	-----------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Bygning	 Offentlig godkjent grensemerke	 Nøyaktige målinger
 Middels nøyaktige målinger	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet
Eiendom	 Skap	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan	 Traktorveg
 Sti	 Igangsettingstillatelse	 Ferdigattest
 Tatt i bruk	 Meldingsak tiltak fullført	 Bygning er revet eller brent
 Bygging avlyst	 Stein	 Byggetiltak
 Riving	 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig
 Garasje og uthus	 Veg	 Høydekurve_Øyer



SITUASJONSKART

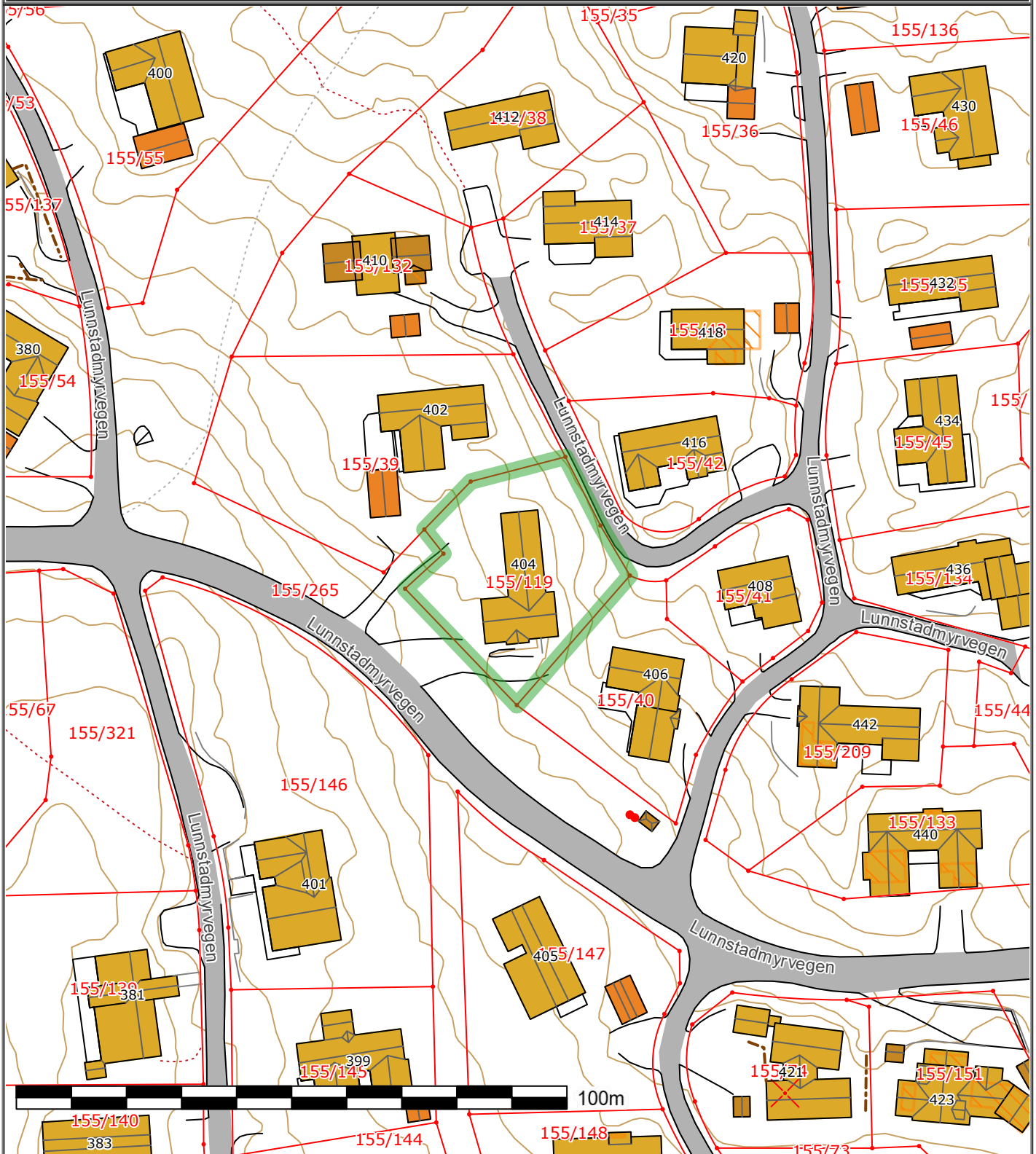


Eiendom:	Gnr: 155	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Lunnstadmyrvegen 404, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 1/9-2025 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.



ØYER KOMMUNE

Tegnforklaring

• Skap	Stein
Byggetiltak	Riving
Udefinerte bygg	Fritidsbolig
Garasje og uthus	Høydekurve_Øyer
A GnrBnr	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Eiendom
Husnummer	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg
Sti	Veg
Privatveg gatenavn	



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 155 Bnr. 119 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: 25.08.2025

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



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

6. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Konsesjonsfrihet:

Dersom ett av vilkårene er oppfylt, kan Øyer kommune bekrefte at eiendommen er konsesjonsfri. Er eiendommen innenfor området kommunedelplan Øyer sør, kan det likevel ikke bekreftes at eiendommen er konsesjonsfri for følgende eiendommer j.fr Konsesjonslovens § 7:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

For at disse eiendommene skal kunne bekreftes konsesjonsfrie må erverver bekrefte følgende:

- forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden erverver eier eiendommen, enten av personen selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig, etter tredje ledd, når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6. Frist for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 119 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:		Lunnstadmyrvegen 404, 2636 Øyer		
		Adresse navn:	Lunnstadmyrvegen	
		Adresse nr:	404	
		Leil. Nr:	H0101	
Eiendommen har følgende kretser:				
Valgkrets	Øyer	X	Tretten	
Skolekrets	Solvang (Øyer)	X	Aurvoll (Tretten)	
Kirkesogn	Øyer	X	Tretten	
Barnehager	Dulven barnehage (privat på Tretten) Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten) Granerudmoen barnehage (privat i Øyer) Hågåsetta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.			

Evt andre kommentarer:

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

Årsaken til dette kan være:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 28.08.2025

Adresse:
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00



ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 119 Fnr Snr

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:	Kr 32 101,86
Antall terminer faktureres gebyrene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:	
Vann : Abonnement og forbruk:	X
Avløp: Abonnement og forbruk:	X
Tømming av slamavskiller / tett tank	
Renovasjon:	X
Brannsyn, feiing:	X
Eiendomsskatt:	X
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: 25.08.2025



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 119 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 ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 01.01.2030			
Det anbefales å foreta felles avlesning.				
Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.				

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 25.08.2025

Ordre: **80549**



Eiendom: **3440-155/119/0 Andel 0**

Lunnstadmyrvegen 404

2636 Øyer

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 25.08.2025 10:48:

Under behandling

tilknyttet offentlig vann og avløp.

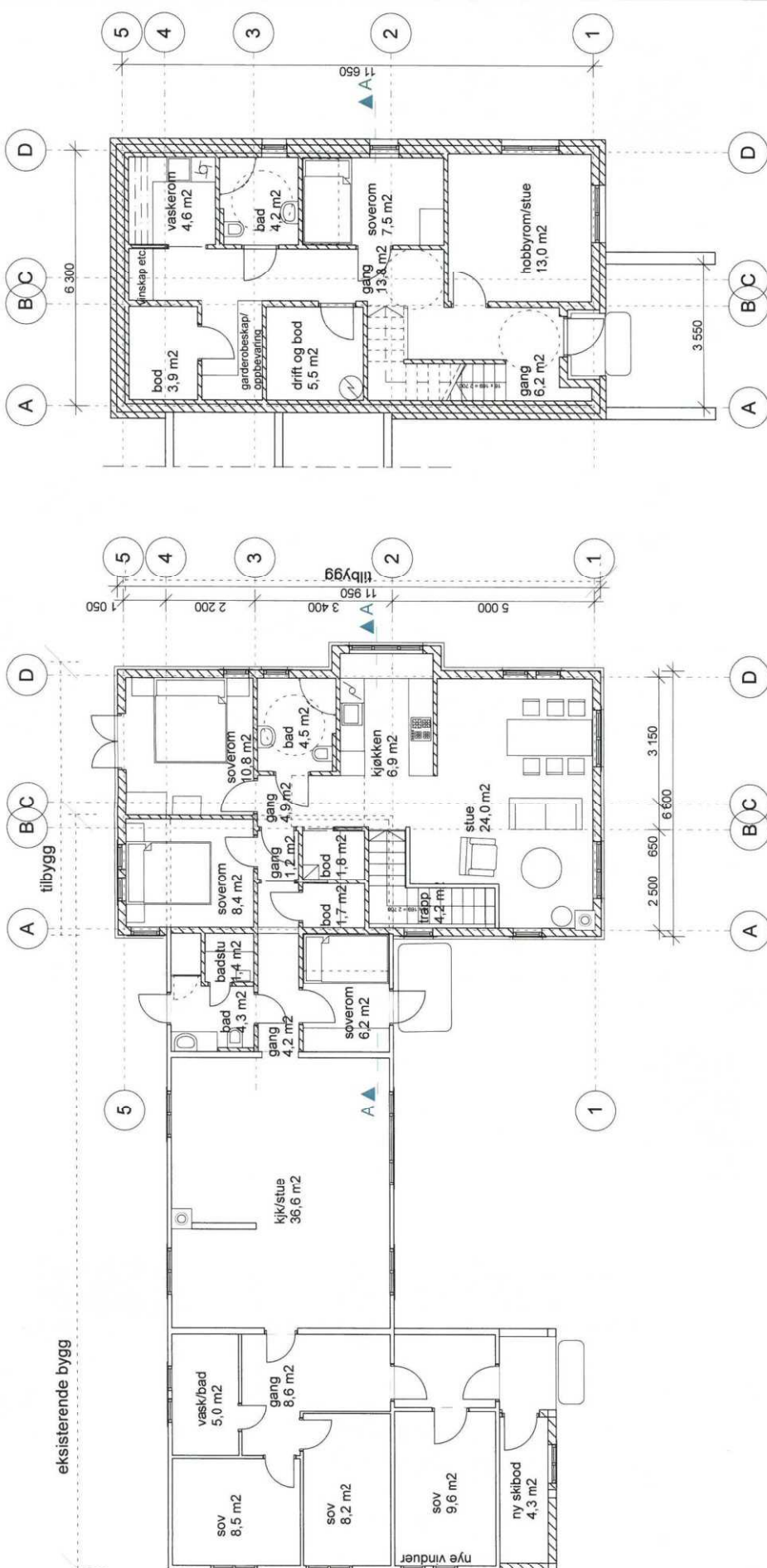
eiendommen har adkomst fra privat veg.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 25.08.2025 10:52:

Levert til kunde

tilknyttet offentlig vann og avløp. eiendommen har adkomst fra privat veg.

OBS!
Alle mål kontrolleres på stedet.



plan underetasje

plan 1

FORKLARINGER

- = eksisterende bygg
- = del som rives
- = ny bygningsdel

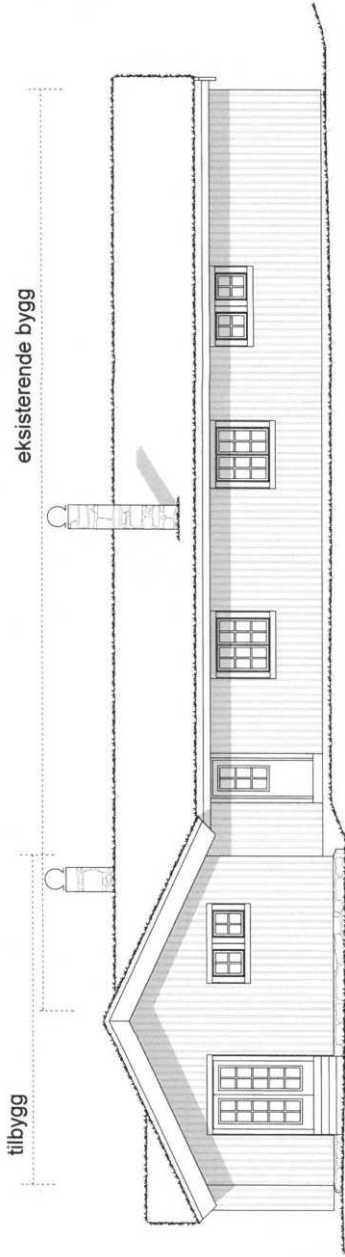
E	12.03.19	JTS	Endringer etter ønske.
D	28.02.19	JTS	Endringer etter ønske, til søknad.
C	12.11.18	JTS	Høyde på tilbygg senket. Utsrekning mot øst øket. Status
B	16.02.18	JTS	Dør til eksisterende speilvendt, vindu satt inn i eks. og garderobe fjernet
A	04.12.17	JTS	Endringer etter tiltakshavers ønsker
rev.	dato	sign.	klr.
prosjekt	155/119	Mette og Jan Tenvig	prosjekt
reg. nr.	607	Tilbygg hytte	tegn
status	Forprosjekt		
reg. nr.	JTS	godkj.	kontr.
mål	1:100	dato	11.10.2017
reg. nr.	A-02		
rev.	E		

arkitektkontoret
streken

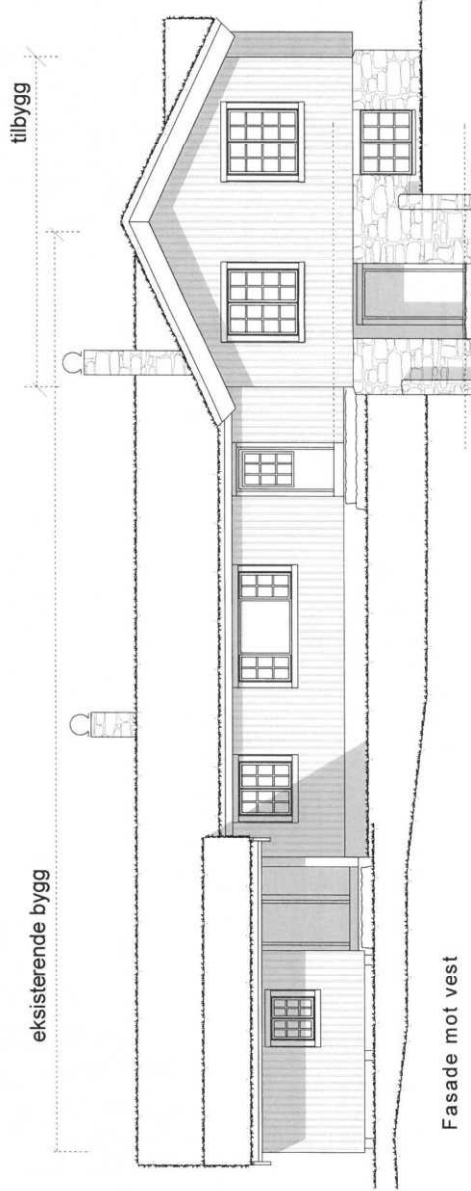


storgata 67a, 2669 Lillehammer tlf 40 00 33 21

OBS!
Alle mål kontrolleres på stedet.



Fasade mot øst



Fasade mot vest

E	28.02.19	JTS	Endringer etter ønske, til søknad.	
D	13.11.18	JTS	Heyde på tilbygg senket. Utsrekning mot øst øket. Status	
C	20.02.18	JTS	Bedre målsetting av gesims i snitt A.	
B	16.02.18	JTS	Karnapp i kjøkken, vindu i hems, vindu mot nord.	
A	04.12.17	JTS	Endringer etter tiltakshavers ønsker	
rev.	dato	sign	klr	merknad
status: Forprosjekt				
oppgavesvarer:				
155/119 Mette og Jan Tenvig				
reg nr.: 607				
prosjekt: Tilbygg hytte				
tegning				
mål: 1:100/50				
dato: 11.10.2017				
egn nr.: rev.:				
A-03 E				

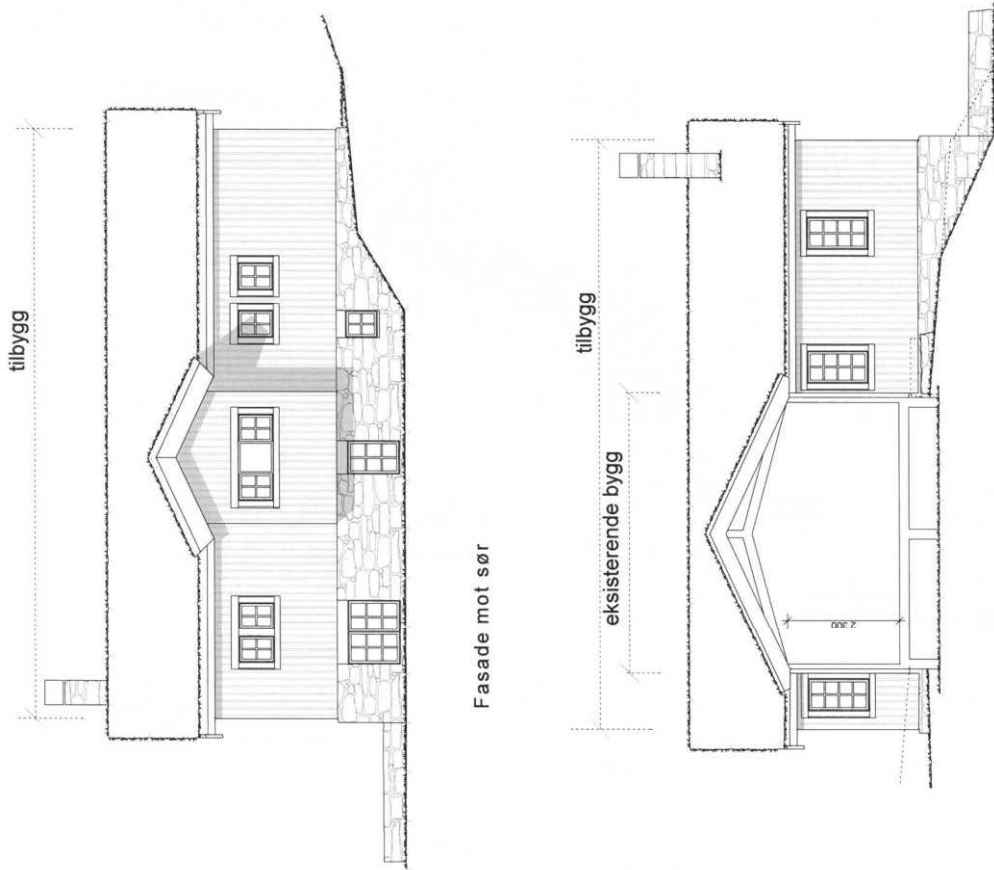
Fasade øst og vest

A-03 E



storgata 67a, 2609 lilleshammer if 40 33 21

OBS!
Alle mål kontrolleres på stedet.



Fasade mot nord/snitt

FORKLARINGER

- = eksisterende bygg
▨ = ny bygningsdel

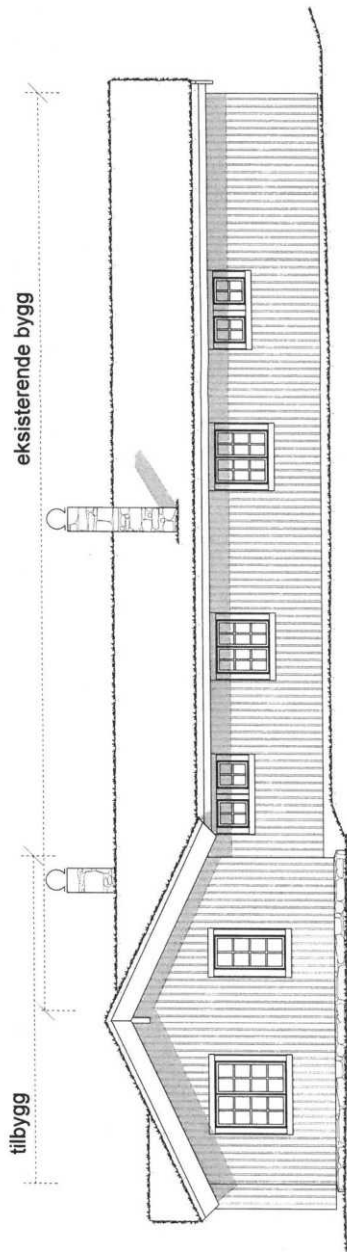
D	12.03.19	JTS	Vinduer fasade nord.	
C	28.02.19	JTS	Endringer etter ønske, til søknad.	
B	13.11.18	JTS	Høyde på tilbygg senket. Utsrekning mot øst øket. Status	
A	16.02.18	JTS	Karnapp i kjøkken, vindu i hems, vindu mot nord.	
rev.	dato	sign.	klr.	meknad
prosjekt	155/119	Mette og Jan Tenvig		
reg. nr.:	607	Tilbygg hytte		
tegning				
status:				
Forprosjekt				
tegn.:	JTS	godkj.:	kontr.:	
mål:	1:100	dato:	11.10.2017	
tegn. nr.:				
A-04				D

Fasader sør og nord, snitt A

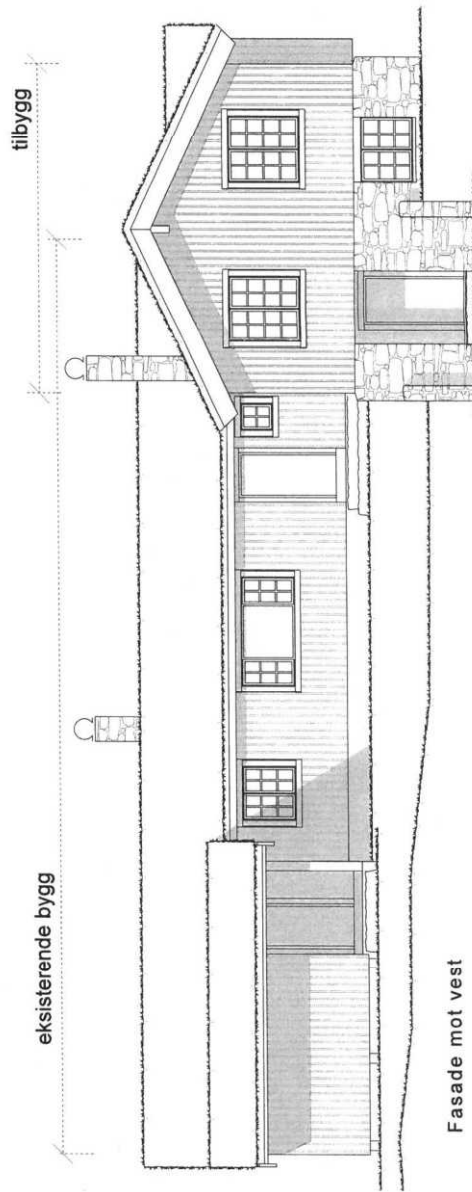


storgata 67a, 2609 Hellehammer tlf 40 00 33 21

OBS!
Alle mål kontrolleres på stedet.



Fasade mot øst



Fasade mot vest

D	13.11.18	JTS	Høyde på tilbygg senket. Utsrekning mot øst øket. Status	
C	20.02.18	JTS	Bedre målsetting av gesims i snitt A.	
B	16.02.18	JTS	Karnapp i kjøkken, vindu i hems, vindu mot nord.	
A	04.12.17	JTS	Endringer etter tilskuthavers ønsker	
rev. nr.:	dato	sign.	kr.	merknad
155/119	155/119	Mette og Jan Tenvig		
reg. nr.:	607	prosjekt:		
		Tilbygg hytte		
		tegning		
status:				
Foprosjekt				
reg. nr.:	JTS	godkj.:	kontr.:	
mål:	1:100/50	dato:	11.10.2017	
reg. nr.:		rev.:		
A-03				D

Fasade øst og vest

arkitektkontoret
streken

storgata 67a, 2609 lilehammer tlf 40 00 33 21

Lunnstadmyrvegen 404

HØYDE OVER HAVET

956 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 175 m
- 1106 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



DAGLIGVARE

Joker Gaia 4 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	25 min
Hamar	1 t 7 min
Oslo	2 t 21 min

AKTIVITETER

Øyer idrettspark	12 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	12 min
Granrudmoen ballbane	12 min
Solvang grusbane	12 min
Øyer ungdomsskole	12 min
Solvang skole	13 min
Vidarheim ballbinge	16 min
Jorekstad	20 min

SPORT

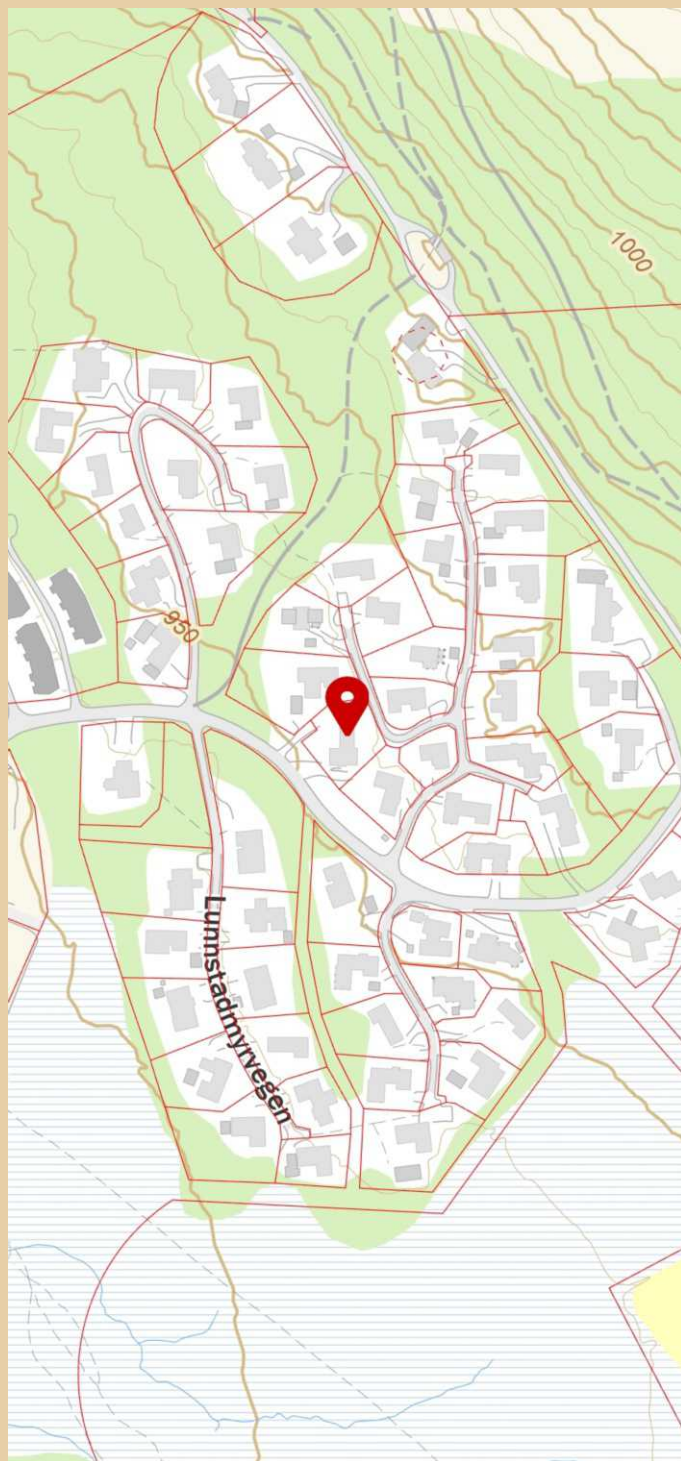
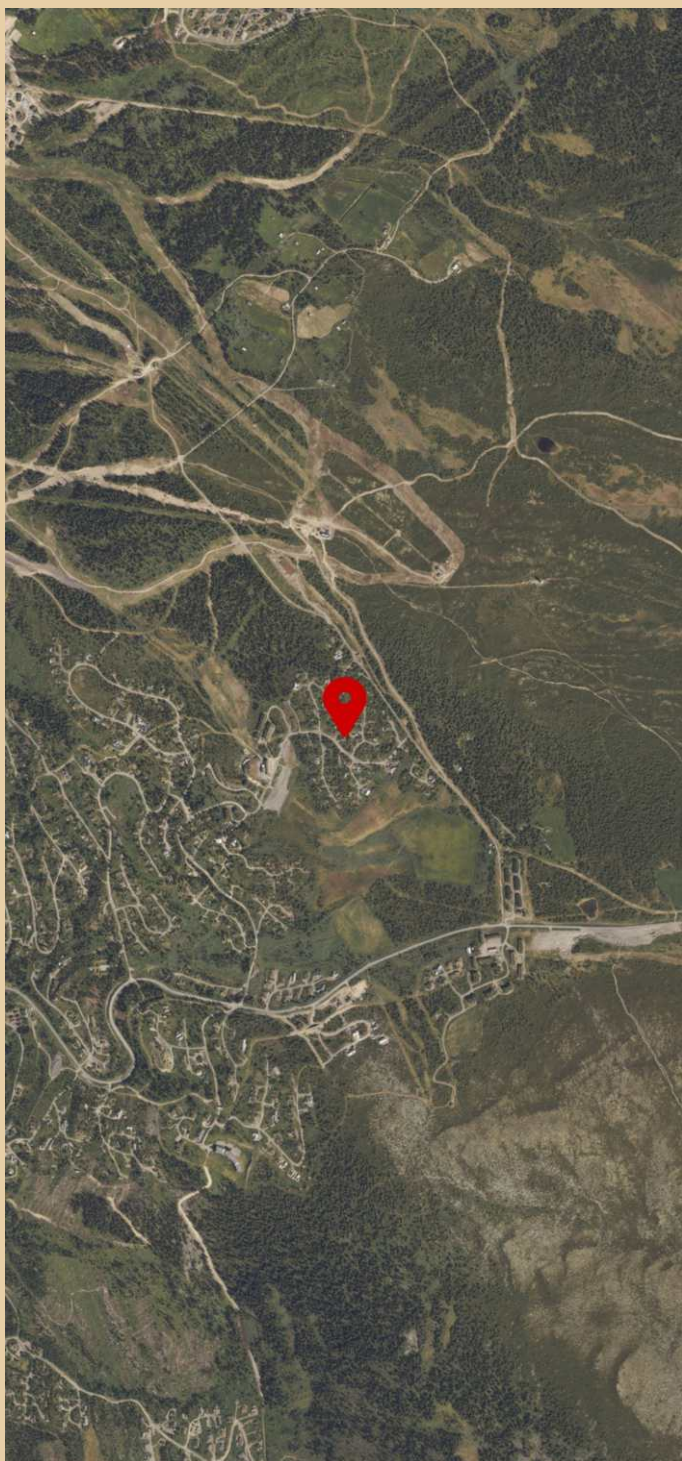
Øyer idrettspark	12 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	12 min
GO Trening Øyer	13 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	19 min 15.6 km
Bjørge Linje 540	8 min 8.1 km
Nestingen Linje 540	8 min 8.5 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:

Lunnstadmyrvegen 404, 2636 Øyer
Gnr. 155, Bnr. 119, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

55251351

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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