



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

TETTGRASVEGEN 104

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon innhentet fra Øyer kommune

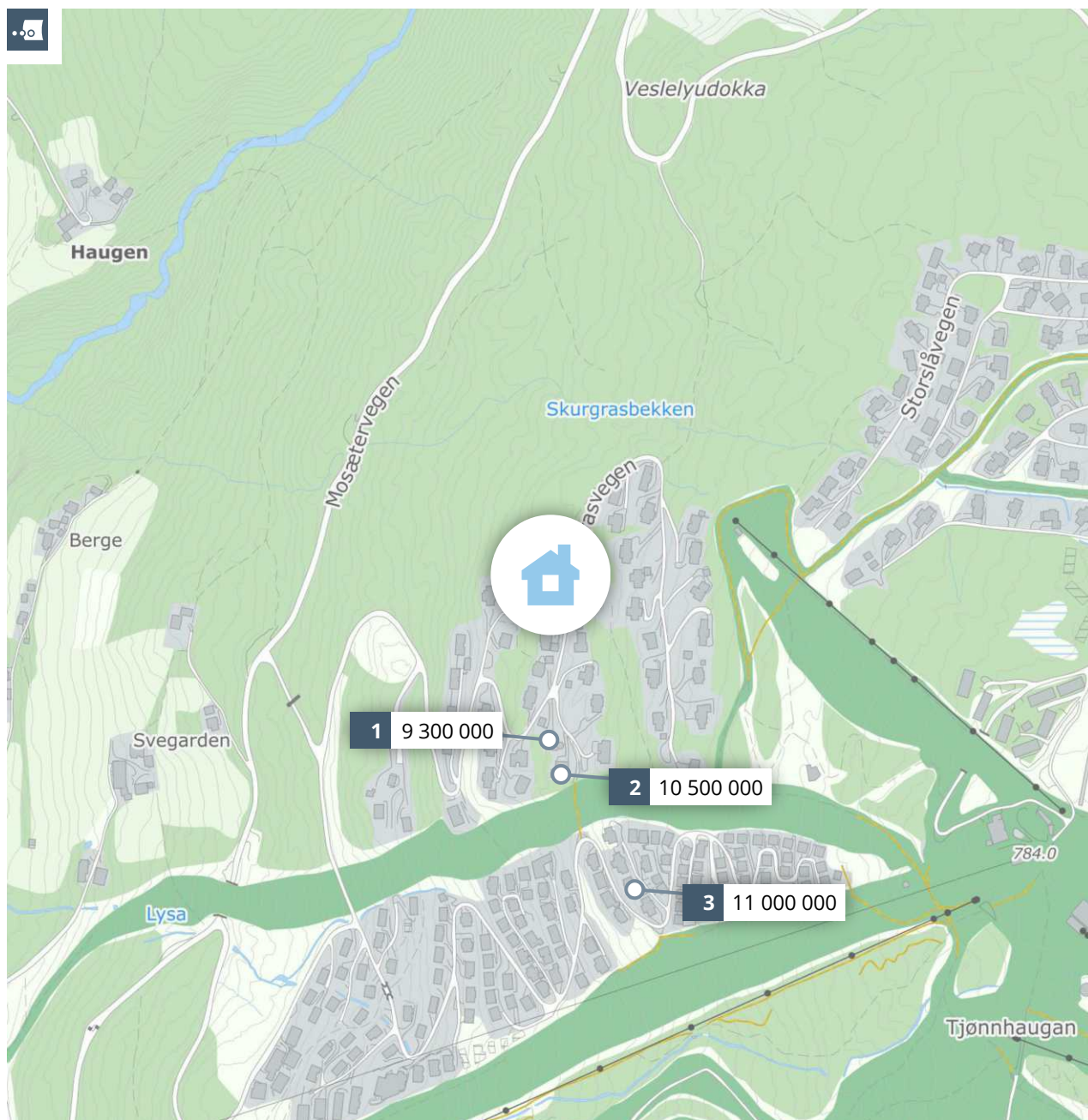
Informasjon innhentet fra Hafjell Fjellandsby velforening

Kopi av tinglyste dokumenter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **TETTGRASVEGEN 104**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 22.10.2025

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



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Tettgrasvegen 104, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 16 BNR 54 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

12 500 000

- 12 500 000 69 061

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m ²	12 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt					1 585 m ²	
Byggeår					2009	

Fellesutgifter	-
Formue	4 343
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tettgrasvegen 83 144 m ² 2005 1 717 m ² 5 sov	24.11.2020	9 500 000	9 300 000	0	9 300 000	64 583
2 Tettgrasvegen 85 158 m ² 2005 1 627 m ² 4 sov	19.02.2024	11 500 000	10 500 000	0	10 500 000	66 456
3 Kaldsvékroken 254 162 m ² 2014 738 m ² 4 sov	02.10.2025	11 300 000	11 000 000	0	11 000 000	67 901

Velkommen til Hafjell Fjellandsby og denne hyggelig tømmerhytta med en praktisk planløsning. Hytta har hele 5 soverom og 2 bad. Stor terrasse med super utsikt og solforhold. Det er i tillegg en romslig bod. Stor tomt med mulighet for garasje. Enkel ski inn/ut.

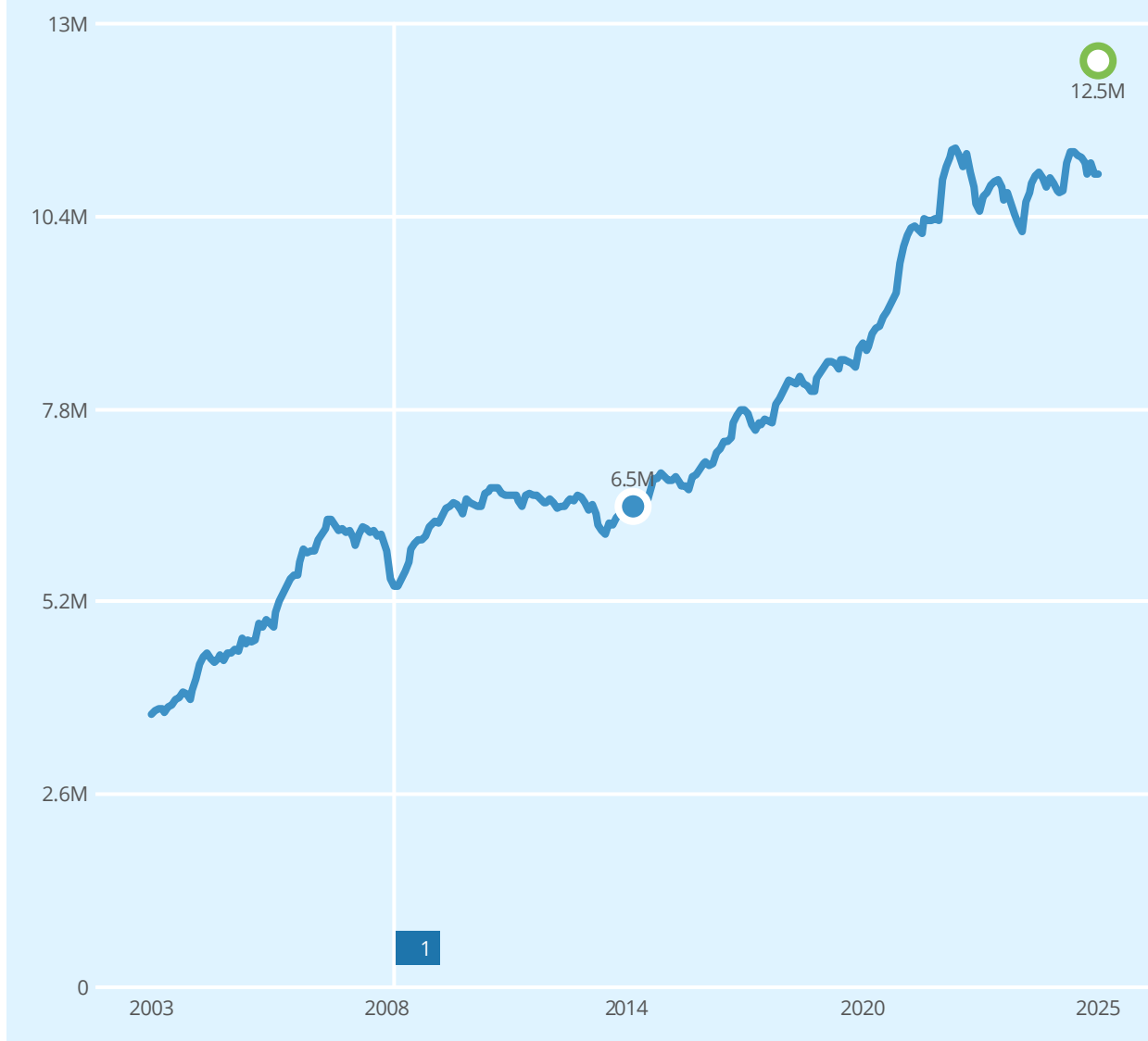
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
17.12.2013	05.08.2014	21.10.2014	6 900 000	6 500 000	0	6 500 000	2
30.09.2008		30.09.2008	-	1 925 000	-	1 925 000	3
03.10.2005		03.10.2005	-	1 250 000	-	1 250 000	3

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

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



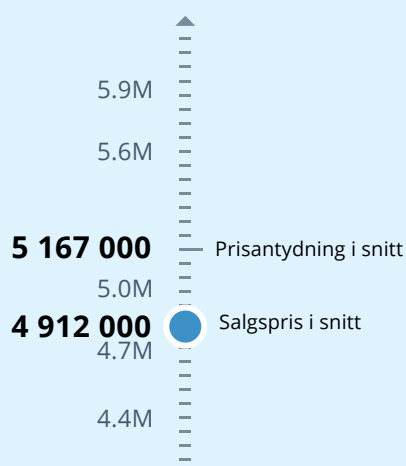
Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

106
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd



Solgt i snitt i løpet av

147
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priserm²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tettgrasvegen 104 , 2636 ØYER

 ØYER kommune

 gnr. 16, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 22259-1264

Referansenummer: GC2145

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Nustad



 **LILLEHAMMER
TAKST**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Gøran Nustad

Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030



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 byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Velholdt laftet fritidsbolig over to etasjer oppført med betongplate på mark. Takkonstruksjon med sperrer og åser, utvendig tekket med membran/torv. Boligen har fått noen TG2 hvor enkelte av avvikene vil naturlig henge sammen med gjenværende brukstid på bygningsdelen. Det er funnet et avvik som gir TG3, dette går på manglende sotluke på elementpipe.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå. Beslag, renner og nedløp i lakkert metall. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer. Veggene ved vindfang har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bærende åser. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass pluss et lag koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre med stort glassfelt. Terrasse på mark med bjelkelag og terrassebord. En foran inngangspartiet, samt en større terrasse utenfor stue og kjøkken. Impregnert rekkverk med stående spiler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av eikeparkett, furu og skifer-fliser. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betongplate på mark, stedvis med tilfarergulv. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Boligen har overflatebehandlet tretrapp med hvite vanger og rekkverk. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Oppvarming i boligen via varmekabler i de fleste gulv og peis med innsats i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hoved
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. 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. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 ovenpåliggende servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad/vask/teknisk

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. 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 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger bak dusjsone er tømmer. Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med fliser på gulv og sokkel, kvistfri badstupanel på vegger og tak. Plassbygde sitte/liggebenker. Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vask/teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i utvendig bod. Elbil lader er montert på yttervegg. Røykvarsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU. Dreneringen er fra 2009, betongplate på mark. Bygningen har betonggrunnmur. Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Merknad: Endret plassering av ildsted. Vindfang er ikke inntegnet.

Ferdigattest på fritidsbolig foreligger fra 2009.

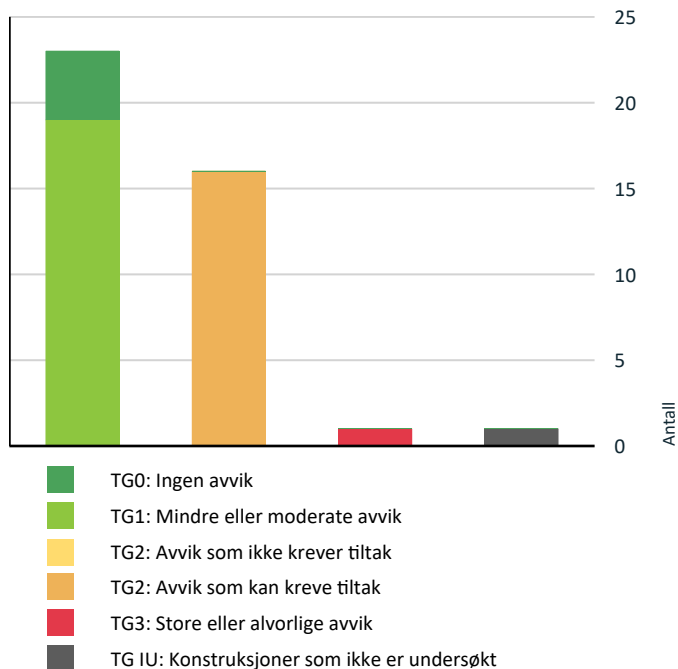
Anneks

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

Melding om bygning uten søknadsplikt foreligger fra 2025 (bod/uthus).

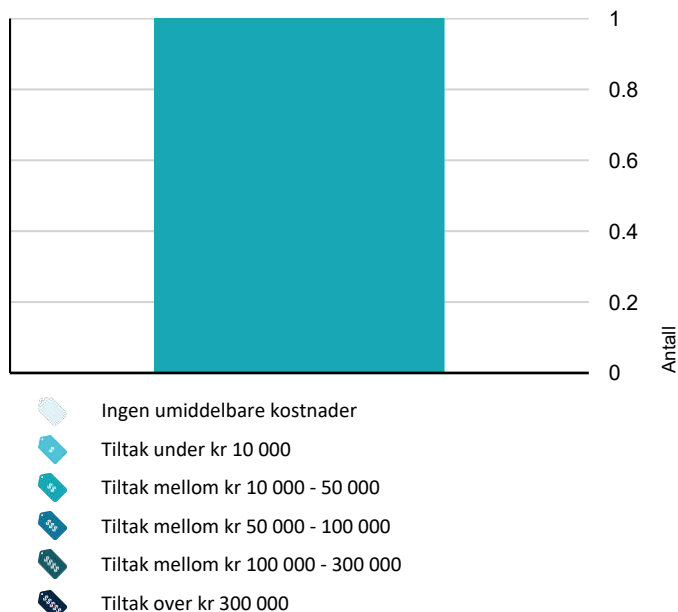
Sammendrag av boligens tilstand

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 2009. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter 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. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vask/teknisk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon - Vindfang

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vask/teknisk > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vask/teknisk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vask/teknisk > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vask/teknisk > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad hoved > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

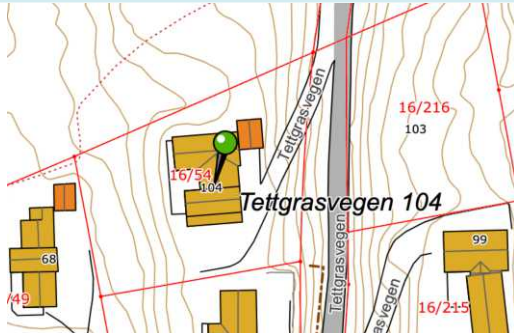
! Våtrom > 1.Etasje > Bad hoved > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1.Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2009

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Kjøkken	Nytt kjøkken, gjennom Sigdal kjøkken.
------	---------	---------------------------------------

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

På torvtak er det begrensede muligheter for å vurdere eventuelle skader på tekkingen, vær oppmerksom på denne risikoen.



Torv



Noe avflassing på torvstokk (ingen råte funnet ved stikkprøver).

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte deformasjoner i renner, samt stedvis tette renner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte deformasjoner på renner bør rettes opp, samt at renner bør renses for å sikre tiltenkt funksjon. konsekvens vil være at vann punktvis renner over takrennene og gir unødvendig vannbelastning på mindre steder som kan føre til skader.

Tilstandsrapport



Mindre deformasjoner og tett renne.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.



Tømmer

TG 2 Veggkonstruksjon - Vindfang

Veggene ved vindfang har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke observert avvik som skyldes lite/ingen lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved eventuell etterisolering som endrer veggens bygningsfysikk, kan ikke behov for mer lufting utelukkes.



Lite/ingen lufting.



Bindingsverk utenfor vindfang.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bærende åser.



Synlig lufting og netting i raft.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass pluss et lag koblet glass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte ødelagte ventil-rister utenfor stue, mest trolig grunnet noe krymp/synk i tømmer som har presset omramming over vinduer lengre ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak bør utføres på omramminger/ventil-rister der disse er ødelagt. Konsekvens er at vinduer er vanskelige og åpne/lukke.



Vinduer.



Blekk over vinduer.



Ødelagt utvendige ventil-rister.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport



Ytterdør.

Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med stort glassfelt.



Balkongdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark med bjelkelag og terrassebord. En foran inngangspartiet, samt en større terrasse utenfor stue og kjøkken. Impregneret rekkverk med stående spiler.



Terrasse.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av eikeparkett, furu og skifer-fliser. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Merknad: Enkelte mindre hul-lyder i fliser. Ingen riss i fuger er observert.
Punkter med hul-lyd er noe mer utsatt for sprekking ved mekanisk påkjenning.

Tilstandsrapport



Mindre områder med noe hul-lyd.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Betongplate på mark, stedvis med tilfarergulv.

Det er ikke målt avvik utover standardens krav i 1.etasje, maks avvik målt er 8-9mm/2m.

Vurdering av avvik:

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

19mm diagonalt gjennom i gang i 2.etasje.

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 kan kjønnnes ved gange, ellers liten konsekvens.



11mm/2m i gang 2.etasje.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

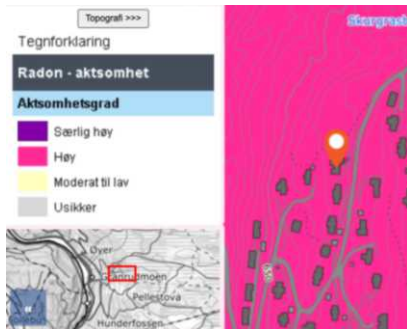
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Radonmåling er ikke et krav, men anbefales. (Krav ved utleie).

Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.

Tilstandsrapport



Høy aktsomhet for radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elementpipen har ingen synlig sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sotluke må monteres i pipen for å sikre mulighet for tilstrekkelig feiing og inspeksjon. Manglende sotluke medfører økt risiko for brann, samt at det kan være vanskelig å oppdage og fjerne eventuelle blokkeringer eller oppsamlet sot.

Kostnadsestimat for montering av manglende sotluke på pipen bør innhentes.

Eier opplyser: Avviket vil bli utbedret før overtakelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Peis med innsats og pipe.



Noe hul-lyd i puss nederst, liten konsekvens utover estetik.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har overflatebehandlet tretrapp med hvite vanger og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvens av manglende håndløper, større åpninger og bratt trapp er mulige ulykker i forbindelse med bruk av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Lite hakk på dørbblad.

Andre innvendige forhold

Oppvarming i boligen via varmekabler i de fleste gulv og peis med innsats i stue.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASK/TEKNISK

Generell

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

1.ETASJE > BAD/VASK/TEKNISK

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Merknad: Det er vindu i våtsone, men løsningen ansees ikke som uegnet da dusjvegger skjermer for sprut og flisvegg er foret ut så kapillær vandring i flislim-sjiktet ikke kan forekomme.

Avvik på overflater er vurdert uten hensyn til våtsoner.



Vindu i våtsone.

1.ETASJE > BAD/VASK/TEKNISK

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Gulvet er relativt flatt utenfor dusjsonen, uten oppbrett av membran ved dørterskel.

Det er ikke observert riss i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å lage membran-opprett på 15mm ved dørterskel for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk og ikke havner ut av rommet.



Fall i nedsenk.



Noe bom/hul-lyder.

1.ETASJE > BAD/VASK/TEKNISK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Badet har panel/tømmer 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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere tettesjikt i våtsoner utenfor dusj og rundt vask.

Vær oppmerksom på vannsprut på våtsoner som ikke har membran, som over tid kan føre til skader. Det anbefales å fuktbeskytte panel ved vask med for eksempel en glassplate.

Dusjvegger skjærer panel for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.



Sluk.



Våtsoner utenfor dusj.

1.ETASJE > BAD/VASK/TEKNISK

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales montering av lekkasjevarsler inne i vegg ved sisterner om mulig.



Ingen tegn til lekkasjesikring.

1.ETASJE > BAD/VASK/TEKNISK

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Tett terskel.

1.ETASJE > BAD/VASK/TEKNISK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger bak dusjsone er tømmer.
Det er utført enkle fuktsøk uten å finne unormale verdier.

Tilstandsrapport



Ref: høyt på vegg (liten differanse)



Ref: høyt på vegg (liten differanse).

1.ETASJE > BAD HOVED

Generell

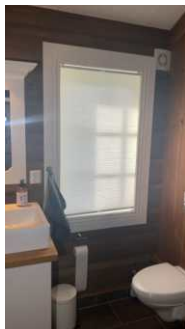
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er ferdigattest.

1.ETASJE > BAD HOVED

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Merknad: Det er vindu i våtsone ved vask, men løsningen ansees ikke som uegnet og det er ingen tegn til skader grunnet plassering. Avvik på overflater er vurdert uten hensyn til våtsoner.



Vindu ved vask.

1.ETASJE > BAD HOVED

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet er relativt flatt utenfor dusjsonen, uten oppbrett av membran ved dørterskel.

Bunnskinne på dusjvegger er relativt tett mot fliser og lite vann kan renne under mot sluk.

Enkelte bom/hul-lyder i fliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å lage membran-opprett på 15mm ved dørterskel, samt gjøre lokale tiltak på bunnskinne for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk og ikke havner ut av rommet.



Fall mot sluk.



Noe bom/hul-lyder.



Relativt tett.

1.ETASJE > BAD HOVED

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Badet har panel/tømmer 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:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegg og gulv og fuktskader.

Det anbefales å montere tettesjikt i våtsoner utenfor dusj og rundt vask.

Vær oppmerksom på vannsprut på våtsoner som ikke har membran, som over tid kan føre til skader. Det anbefales å fuktbeskytte panel ved vask med for eksempel en glassplate.

Dusjvegger skjærer panel for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.

Tilstandsrapport



Sluk.



Våtsone vegg.

1.ETASJE > BAD HOVED

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales montering av lekkasjevarsler inne i vegg ved sisterner om mulig.



Ingen synlig sikring.

1.ETASJE > BAD HOVED

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Tett terskel.

1.ETASJE > BAD HOVED

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Fuktmåling

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Kjøkken



Ref: kjøkkengulv (tørt).

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med fliser på gulv og sokkel, kvistfri badstupanel på vegger og tak. Plassbygde sitte/liggebenker.



Badstu.

1.ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvens kan være service/utskifting.



Ovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vask/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran kan ikke vris helt på fullt da den stanger i manometer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres tiltak på stoppekran på inntaket av VVS fagmann, så vanninntaket ikke "strupes".



Fordelerskap.



Vanninntak.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med vindusventiler.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Merknad: Fast el-tilkobling anbefales uavhengig om det var et krav ved installasjon, grunnet fare for varmgang i stikk.



VVB

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.

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i utvendig bod. Elbil lader er montert på yttervegg.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Ved nybygg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dokumentasjon av el-anlegget ligger i sikringsskapet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

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



Elbil lader.

Tilstandsrapport

TG 0 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.

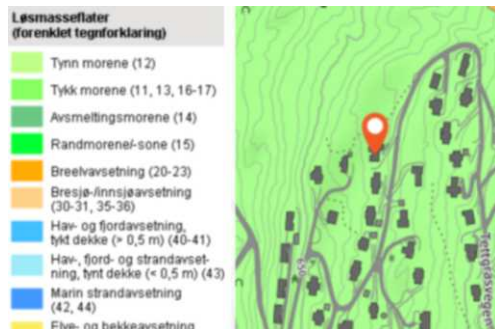
Røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Eier fremskaffer nytt ABC apparat, (minimum 6 kg) før overtakelse.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



NGU

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2009, betongplate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport



Betong grunnmur.

Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Stedvis noe flatt rundt boligen, men da boligen ikke har kjeller vurderes terrengforhold til å være tilfredstillende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Informasjon om utvendige vann og avløpsledninger er blant annet basert på hva som var det dominerende rørmaterialet ved tidspunktet bygningen ble oppført, eller rør er opplyst skiftet. Tilstandsgrad er basert mest sannsynlig på alder og materiale.

Oljetank

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående laftet anneks i bruk som bod. Bygget med støpt plate på mark. Uisolert takkonstruksjon med møns-ås og sperrer, utvendig tekket med membran/torv. Ytterdør i front og vindu på en langvegg.

Merknad: Relativt bratt terreng på oversiden av annekset, takvann er ført til terreng.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

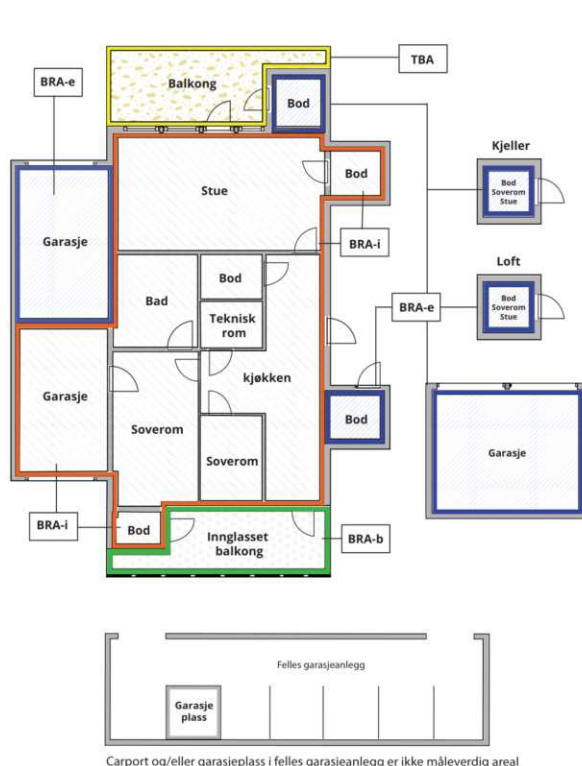
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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)		
1.Etasje	141	8		149	59
2.Etasje	36			36	
SUM	177	8			59
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, bad/vask/teknisk, kjøkken, stue, tv stue, gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad hoved, badstue	Bod	
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Bra- e er utvendig bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Merknad: Endret plassering av ildsted. Vindfang er ikke inntegnet.

Ferdigattest på fritidsbolig foreligger fra 2009.

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?

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Melding om bygning uten søknadsplikt foreligger fra 2025 (bod/uthus).

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	177	8
Anneks	0	12

Kommentar

Fritidsbolig

S-rom 1.etasje er utvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Gøran Nustad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	16	54		0	1585 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Tettgrasvegen 104							
Hjemmelshaver							
Østnes Frode, Østnes Renate							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tettgrasvegen 104 ligger fint til i Hafjell fjellandsby, med utsikt og direkte tilgang til både langrennsløyper og turterreng. Eiendommen har ski inn/ut til alpinbakke og langrennsløyper. Det er ca. 15 minutters kjøring til Øyer sentrum.

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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng (relativt flatt rundt boligen). Tomten er opparbeidet med treterrasser, gruslagt gårdsplass og anneks.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				
Kommentar				
Ikke mottatt avtalenummer.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	16.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GC2145>

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.	
55251338	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frode Østnes	Renate Østnes
Gateadresse	
Tettgrasvegen 104	
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
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

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks utvendig på vegg

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

Søknad om omregulering av det som i dag er friareal.

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
Frode Østnes	f82c64386ecc66695e8a3 7da4ec0fe391bb58672	20.08.2025 08:07:11 UTC	Signer authenticated by One time code

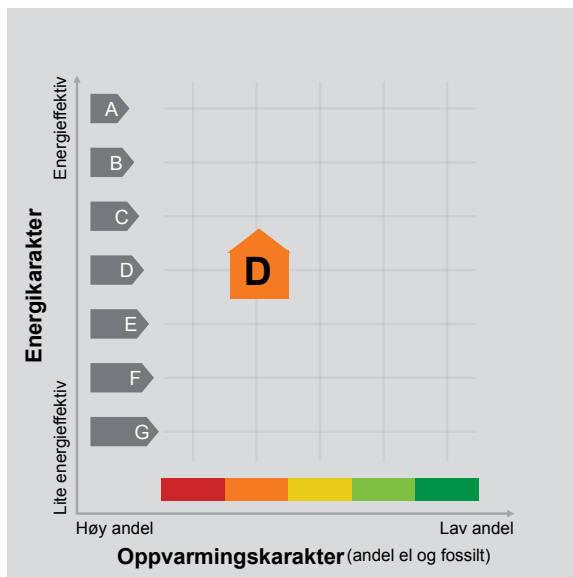
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Østnes	d9e86fc3dce948eafd8d6 7cba9a55c4a9cf9b5be	16.09.2025 11:14:04 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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	Tettgrasvegen 104
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300034027
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173327
Dato	25.09.2025



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

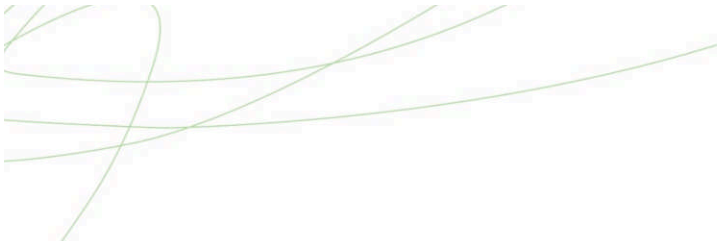
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

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)

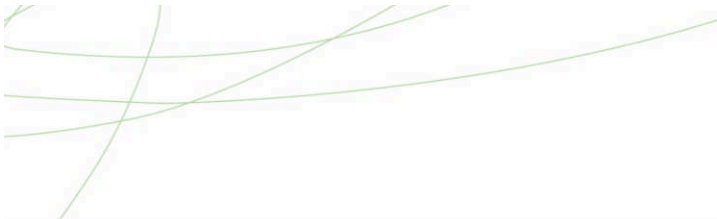
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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
- Slå av lyset og bruk sparepærer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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.



Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	16	54	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	300034027	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	181	165	0	181

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6791109.74 Øst: 579434.9 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	25.11.2008	12.01.2009	
FA-Ferdigattest	09.10.2009	09.10.2009	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	181	7	Kjøkken	2	2	Tettgrasvegen 104	16	54	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	10	1	144	0	144

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

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 377/09

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 381/08

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	16	54	0	0	Grunneiendom	Hafjell Fjellandsby H1 tomt 13	Ja	1585,4	1550	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrok	Representasjonspunkt
26.10.2004	Nei	Nei	Nei			Nord: 6791113.593 Øst: 579430.528080721 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			16/54	0
Oppmålingsforretning	26.07.2013	26.02.2014	DS-PU 537/12		17/111	0
				Mottaker	17/105	1364.9
					16/216	0
					17/107	0
					16/60	0
					17/50	0
					16/27	0
				Avgiver	17/1	-1364.8
					16/211	0
					16/54	0
Kartforretning	09.11.2012	09.11.2012			16/66	0
					16/86	0
					16/90	0
					16/181	0
					16/42	0
					16/40	0
					16/74	0
					16/65	0

	16/175	0
	16/71	0
	16/131	0
	16/97	0
	16/34	0
	16/134	0
	16/39	0
	16/202	0
	16/70	0
	17/49	0
	16/30	0
	16/69	0
	16/99	0
	16/199	0
	16/105	0
	16/93	0
	16/129	0
	16/196	0
	16/190	0
	16/137	0
	16/177	0
	16/75	0
	16/132	0
	16/82	0
	16/192	0
Mottaker	16/27	47472.1
	16/138	0
	16/46	0
	16/101	0
	16/200	0
	16/133	0
	16/136	0

16/72	0
16/189	0
16/54	0
16/125	0
16/135	0
16/103	0
16/41	0
16/67	0
16/187	0
16/165	0
16/211	0
16/204	0
16/78	0
16/210	0
16/59	0
16/126	0
16/68	0
16/166	0
16/108	0
16/111	0
16/123	0
16/193	0
16/216	0
16/60	0
16/178	0
16/87	0
16/207	0
16/206	0
16/169	0
16/36	0
16/51	0
16/197	0

16/127	0
16/128	0
16/191	0
16/188	0
16/48	0
16/215	0
16/201	0
16/124	0
16/94	0
16/84	0
16/45	0
16/56	0
16/102	0
17/7	0
16/35	0
16/58	0
16/50	0
16/33	0
16/77	0
16/76	0
16/73	0
16/83	0
16/47	0
16/85	0
16/194	0
16/79	0
16/98	0
16/38	0
16/168	0
16/44	0
16/104	0
16/80	0

					16/61	0
					16/55	0
					17/1	0
					16/107	0
					16/37	0
					16/203	0
					16/81	0
					16/96	0
					16/205	0
				Avgiver	16/2	-47472.1
					17/50	0
					16/95	0
					16/180	0
					16/28	0
					16/31	0
					16/198	0
					16/91	0
					16/106	0
					16/179	0
					16/32	0
					16/63	0
					16/49	0
					16/130	0
					16/176	0
					16/195	0
					16/92	0
					16/43	0
					16/57	0
					16/64	0
Annen forretningstype	02.12.2009	03.12.2009			16/54	0
Kart- og delingsforretning	03.11.2009	03.12.2009	DS-PU 89/04	Avgiver	16/27	-1585
				Mottaker	16/54	1585

Feilretting	01.09.2008	01.09.2008		16/2	0
				16/2	0
				16/54	0
Kart- og delingsforretning	26.10.2004		Mottaker	16/54	1550
			Avgiver	16/27	-1550

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300034027	Fritidsbygg(hytersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	181	0	181

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Tettgrasvegen	104			Nord: 6791111 Øst: 579435 System: EPSG:25832		Grunnkrets 102-Sørbygda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	M-Målebrevsnummer: 2009-0114 J-Journalnummer: 2004-092	

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	
1585,4	Nord: 6791113,59308736 Øst: 579430,528077 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:

--



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 54 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: 19.08.2025

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09
Revidert 08.11.2023, sak DS-PMU 94/23, planId 115C

1 Innledning:

Planens begrensning er vist på plankartet. Innenfor området er arealet regulert til disse formål:

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

- Områder for fritidsbebyggelse: **H**

Kombinerte formål (pbl §25, andre ledd):

- Områder for fritidsbebyggelse / herberger og bevertningssteder: **BL**
- Områder for fritidsbebyggelse / herberger og bevertningssteder / forretning: **BLF**

Landbruksområder (pbl §25, første ledd nr.2):

- Område for landbruk: **L**

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

- Spesialområde alpinformål : **SL**
- Spesialområde privat veg: **PV**
- Spesialområde vegetasjonsvern : **F**
- Spesialområde kulturminner: **KU**
- Spesialområde gondolbane: **T**
- Kommunalteknisk anlegg: **K**

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

- Fellesområde miljøstasjon: **M**

2 Fellesbestemmelser:

- 2.1. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveger, parkeringsplasser og etablert løyper/stier. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Planutvalget kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- 2.2. Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune. Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.
- 2.3. Montering av parabolantenner eller andre antenneinnretninger tillates ikke utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09
Revidert 08.11.2023, sak DS-PMU 94/23, planId 115C

3 Plankrav:

3.1. Enkelttomter:

Områder for enkelttomter er detaljert med veger og tomteinndeling i reguleringsplanen. For enkelttomter skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad av den enkelte tomt.

Området **H1** skal bebygges iht. pkt. **4.7** i disse bestemmelsene.

Området **H3** skal bebygges iht. pkt. **4.8** i disse bestemmelsene.

Områdene **H4-4** til **6** skal bebygges iht. pkt. **4.12** i disse bestemmelsene.

Tunntomter:

For tunntomter skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad av den enkelte tun.

Områdene **H2-1** til **8** og områdene **H3-T1**, **H3-T2**, **H3-T6**, **H3-T7**, samt **H9** er tunntomter og skal bebygges iht. pkt. **4.9** i disse bestemmelsene.

Øvrige byggeområder:

Området **H10** er eksisterende bebyggelse som kan benyttes til fritidsbolig. Evt utvidelse av bebyggelse kan skje etter pkt. **4.7** i disse bestemmelsene.

Byggeområder som krever bebyggelsesplan:

For byggeområdene **H4-1** til **3**, **H5 1**, **H6**, **H7 1** til **7**, **H8**, **BL1**, **BL2**, **BL3**, **BL4**, **BL5**, **BL6**, **BL7**, **BL8**, **BL9** og **BL10** skal det utarbeides egne bebyggelsesplaner som skal godkjennes før byggearbeidene kan iverksettes. Området **BLF1** skal bebygges iht. pkt. **4.14** i disse bestemmelsene.

- 3.2. Prosjektmaterialer for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før arbeidene startes opp. Prosjektmaterialer skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

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

- 3.4. For byggeområder hvor det er tatt inn bestemmelser om maks. grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et pkt. 30 cm under overkant ferdig innvendig golv.
På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden. Planert terreng kan ligge maks. 30 cm under ferdig innvendig golv.
Evt. terrasseleiligheter oppføres i hht. veileder T-1459 § 4-2. Maks. høyde = 12,5 m, dvs. 3 enheter + sokkel og saltak.
Gesimshøyder måles til underkant tekking, dvs taktro.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09
Revidert 08.11.2023, sak DS-PMU 94/23, planId 115C

4 Byggeområder:

4.0 Innenfor alle byggeområdene **H**, **BL** og **BLF** skal det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde SL. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Slike tiltak skal fremgå av byggesøknad.

4.1 I byggeområdene **H** kan det oppføres fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates.

4.2 I byggeområdene **BL** kan det oppføres fritidsbebyggelse, herberger og bevertningssteder.

4.3 I byggeområdene **BLF** kan det oppføres fritidsbebyggelse, herberger, bevertningssteder og bygninger til forretningsformål.

4.4 Byggemelding skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomst, ny og eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggemelding skal vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer) samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Bygningers plassering skal tilpasses tomte, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv eller skifer skal benyttes som taktekkning på alle bygg. Unntak fra denne bestemmelsen kan vedtas gjennom detaljregulering/bebyggelsesplan.

4.5 Adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg og uthusrom i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal. (Anlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BYA, i overensstemmelse med veileder T-1459 fra Miljøverndepartementet 2007). For byggeområder der det er angitt maksimalt antall bygninger regnes nedgravet garasje eller lignende likevel som bygning ift. det oppgitte antall.

4.6 Der det tillates underetasjer skal denne ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av Oppdal råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.

4.7 På den enkelte tomt i område **H1** kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15% av tomtens areal. Anneks skal ikke overstige 30 m², uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m² bebygd areal (BYA). I tilknytning til den enkelte hytte kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens bebygde areal (BYA). Ingen del av grunnmur eller piler for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,2 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35 m og gesimshøyde 5,10 m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 m.

4.8 I området **H3**, tomt nr. **5** til **46** kan det oppføres fritidsboliger. Innenfor tomt H45, H44, H41, H40, H37, H32, H31, H30, H27, H26, H25, H24, H23, H20, H19, H18, H17, H15, H13, H12, H11, H10, H8 og H5 kan det også oppføres ett sekundærbygg i form av én bod pr tomt. Bodene kan maksimalt utgjøre 15 m² BYA. Bodene skal være i en etasje uten kjeller og underordne seg fritidsboligen i utforming.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09
Revidert 08.11.2023, sak DS-PMU 94/23, planId 115C

På den enkelte tomt tillates bygget, målt i bebygd areal (BYA), inntil 35% av tomtens størrelse men maksimalt totalt 103m² BYA. På tomt 6-7, 14, 17-18, 21-22, 30-31, 38-39 og 42 til 46 tillates bygget inntil 2 boenheter i ett bygg, på de øvrige tomtene tillates kun ~~oppført ett bygg med en bruksenhet~~ boenhet. Maksimal mønehøyde er 5,8 m og maksimal gesimshøyde 3,4 m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. På tomtene 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 17, 18, 22, 23, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 42, 43, 44, 45 og 46 tillates sokkeletasje. Maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m. På tomt 38 og 39 tillates bygget i 2 etasjer, maksimal mønehøyde 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m. På de øvrige tomtene tillates kun bygg i 1. etasje + eventuell hems. Bygningene skal bygges enten som bindingsverkshytte, tømmerhytte eller stav- laft hytte. Dersom det bygges i bindingsverk skal det brukes stående utvendig kledning. Bygningene skal ha torv, skifer eller tretekking på taket. Bygningene skal beises utvendig i mørke jordfarger, vinduene skal være hvite, blå eller røde. Omramminger og event. andre bygningsdetaljer skal ha samme fargevalg som bygningen for øvrig. Det skal etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, som vist med formål privat veg ved tomtene, eller inne på den enkelte tomt.

4.9 I områdene **H2-1 til 8, samt H3-T1, H3-T2, H3-T6, H3-T7 og H9** kan det oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor område H2-6, H2-5, H2-4, H2-3 og H2-2 kan det også oppføres ett sekundærbygg i form av én bod pr tomt. Boden kan maksimalt utgjøre 15 m² BYA. Boden skal være i en etasje uten kjeller og underordne seg fritidsboligen i utforming. Innenfor hver enkelt tuntomt skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%. Nedgravet garasje eller lignende regnes også som bygning. I forbindelse med utbyggingen av tuntomtene skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering. Maksimal mønehøyde er 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen. For tun skal det utarbeides egen situasjonsplan for det enkelte tunområde.

4.10 I områdene **H4-1 til 3, H5, H7 1 til 7, samt H8** skal bestemmelsene i pkt. 4.7 legges til grunn ved utbygging av enkelttomter og bestemmelsene i pkt. 4.9 legges til grunn ved utbygging av tun.

4.11 Innenfor områdene **H7-1, H7-2, og H7-3** skal det etableres skiløype med bredde mellom 10 og 14m for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SL**. Det tillates nødvendige terrengarbeider med skjæringer og fyllinger opp til 10m bredde og helning opp til 1:1,5 og tilrettelegging for preparering med løypemaskin. For å begrense størrelse på skjæringer og fyllinger tillates oppført natursteinsmurer. Tiltak skal fremgå av byggesøknad. Etter etablering skal områdene planeres og tilsås slik at stedegen vegetasjon kan reetableres.

4.12 I områdene **H4-4, H4-5 og H4-6** kan på hver tomt oppføres inntil 2 bygninger, fritidsbolig og uthus. Nedgravet garasje eller lignende regnes også som bygning. Det tillates inntil 4 boenheter i hver fritidsbolig. Maksimalt bebygd areal (BYA) pr. tomt er 250m². Det tillates sokkeletasje. Maksimal mønehøyde 8,0 m og maksimal gesimshøyde 5,9 m. Sokkeletasje kan utføres i betong forblendet med stein, eller kledd med samme kledning som resten av bygningen. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

4.13 I områdene **BL1, BL2, BL3, BL4, BL5, BL6, BL7, BL8, BL9 og BL10** kan det oppføres bygninger til fritids- og/eller til forretningsformål. Bebygd areal (BYA) for områdene skal ikke overstige 20% . Ved inndeling i tuntomter skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 20% innenfor hver enkelt tuntomt . Ingen enkeltbygninger skal være større enn tilsvarende 15% bebygd areal (BYA) innenfor den enkelte tuntomt, beregnet ut fra tuntomtens størrelse. Ved utbygging av boenheter skal det etableres 1

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09
Revidert 08.11.2023, sak DS-PMU 94/23, planId 115C

stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering.

Maksimal mønehøyde er 13 m og maksimal gesimshøyde er 9,5 m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.

Næringsandelen skal omfatte minimum 50% av utbyggingsarealet innen det enkelte delområde.

Fritidsboliger på frittliggende tomter skal utbygges etter bestemmelsene i pkt. 4.7 og tunområder etter bestemmelsene i pkt. 4.9.

4.14 I området **BLF1** kan oppføres bygninger til forretnings- og/eller til fritidsformål. Bebygd areal (BYA) for området skal ikke overstige 60%.

Ved utbygging av boenheter skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering.

Dersom det utvikles næringsbygg som inneholder servering, butikker eller utleieenheter skal antall parkeringsplasser godkjennes i forbindelse med byggemelding etter kommunens vedtekter.

Fastsetting av høyder på bygninger skal skje ved bebyggelsesplan. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Næringsandelen skal omfatte minimum 50% av utbyggingsarealet.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09
Revidert 08.11.2023, sak DS-PMU 94/23, planId 115C

5 Landbruksområder:

Områder merket **L** skal benyttes landbruksformål.

6 Spesialområder:

- 6.1 Spesialområder merket **F** er vegetasjonsområder hvor eksisterende vegetasjon skal ivaretas, eller områder hvor det skal etableres vegetasjon som vern mot eksisterende bebyggelse og alpine nedfartsløyper til bruk for Hafjell Alpinsenter AS. Innenfor områdene kan det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SL**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrenginngrep skal fremgå av byggesøknad.
- 6.2 I spesialområde **PV** kan det anlegges private kjøreveger som skal benyttes som atkomst til områdene. Vegrekkverk til sikring mot utforkjøring og lignende skal utformes iht. Statens vegvesens Håndbok 017. I området **H3** kan det anlegges parkeringsplasser i tilknytning til den enkelte fritidsbolig på spesialområde **PV**. I områder hvor **PV** går under gondolbanen har Hafjell Alpinsenter AS tilgang og rettigheter til områdene får å utføre drift og vedlikehold av gondolbanen, samt utføre øvelser og redningsaksjoner.
- 6.3 I spesialområde **SL** kan det anlegges alpine nedfartsløyper. I områder hvor **SL** går under gondolbanen har Hafjell Alpinsenter AS tilgang og rettigheter til områdene får å utføre drift og vedlikehold av gondolbanen, samt utføre øvelser og redningsaksjoner.
- 6.4 Spesialområdene **KU1** og **KU2** er områder avsatt til bevaringsformål og omfatter kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. I spesialområde **KU1** ligger det en kullgrop, i spesialområde **KU2** ligger det to kullgroper, alle fra middelalderen. Kullgropene med en sikringssone på 5 meter er automatisk fredet etter kulturminneloven §§4 b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal legges fram for kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune til godkjenning. Under anleggs- og byggearbeid må spesialområder med formål bevaring sikres ved oppsetting av merkebånd eller midlertidig gjerde.
- 6.5 Områdene merket **T** er spesialområde for gondolbane. Innenfor områdene tillates ikke noen form for bygging annet enn det som er nødvendig for vedlikehold og drift av gondolbane. Hafjell Alpinsenter AS har tilgang og rettigheter til områdene for å utføre drift og vedlikehold av gondolbanen, samt utføre øvelser og redningsaksjoner.
- 6.6 Området **K** skal benyttes til kommunalteknisk anlegg , høydebasseng/pumpestasjon mm.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Vedtatt i kommunestyret den 26.03.2009, sak 13/09
Revidert 08.11.2023, sak DS-PMU 94/23, planId 115C

7 Fellesområder:

I fellesområder **M1, M2 og M3** kan det anlegges miljøstasjoner.

Anleggene er felles for alle eiendommene innen planområdet.

I området **M3** kan det etableres lagerbygning til bruk ifbm. drift og vedlikehold av vegsystemet. BYA inntil 150m², maksimal mønehøyde 8,3m, maksimal gesimshøyde 5,8m.

8 Rekkefølgebestemmelser:

Før nedfartsløypene **SL** kan tas i bruk skal det være etablert planfrie kryssinger mellom veg og skiløyper som vist på plankartet.

Samtidig med etablering av tilførselsløype **SL2** (sidearm gjennom H7) skal det anlegges planfri kryssing av kjørevegen, område **U5**. Tilførselsløypen tillates ikke tatt i bruk før det planskilte kryssingspunktet er godkjent.

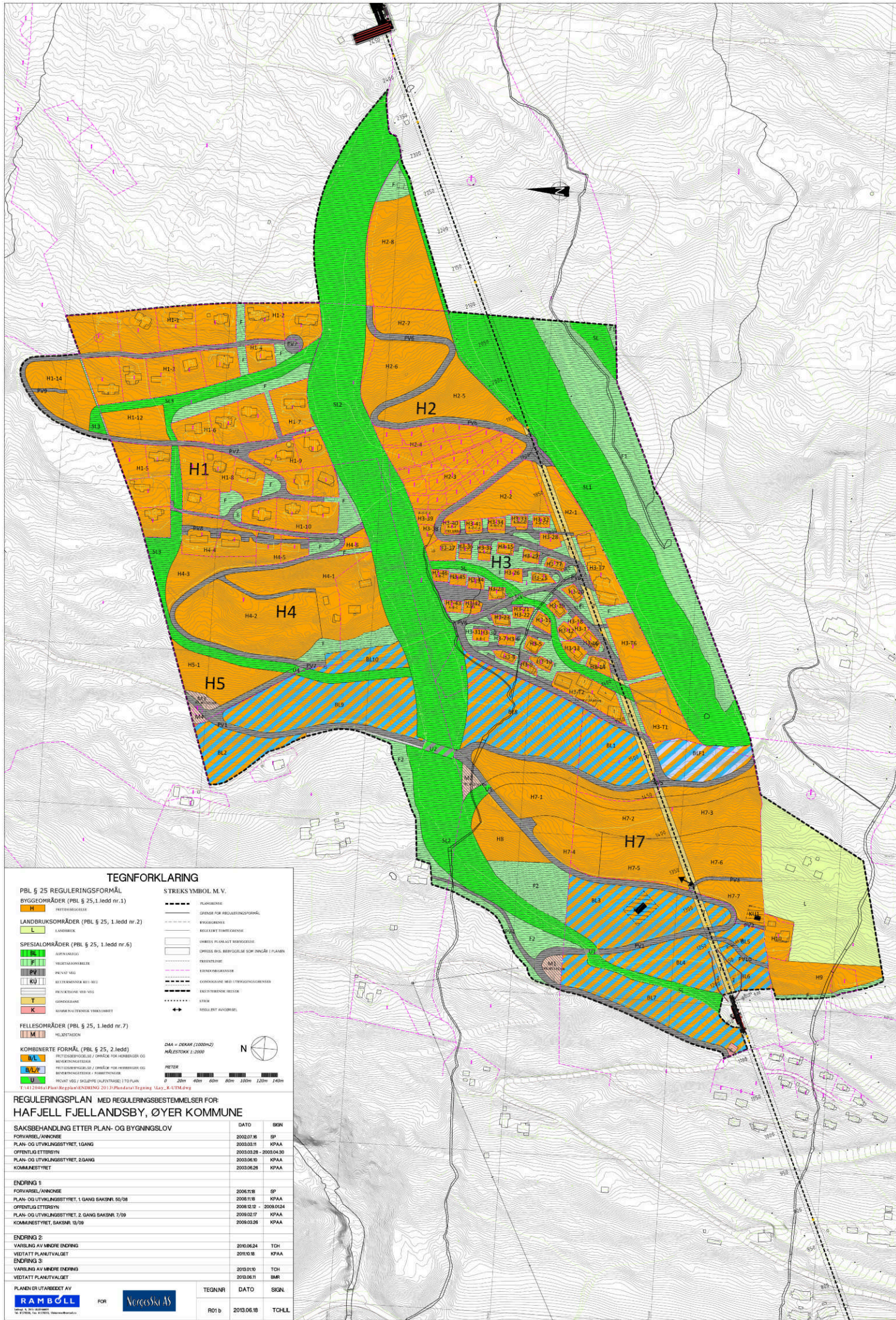
Samtidig med etablering av tilførselsløype **SL3** skal det anlegges planfri kryssing av kjørevegen, område **U4**. Tilførselsløypen tillates ikke tatt i bruk før det planskilte kryssingspunktet er godkjent.

Miljøstasjon **M1** skal være etablert før bebyggelse i områdene **H7-4, H7 -5, H7-6, H7-7, H8,** samt **BL-4, BL-5 og BL-6** kan tas i bruk.

Tillegg til planbestemmelsene i henhold til Lov om kulturminner av 9. juni 1978:

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

Kulturminnene med en sikringssone på minimum 5 m er automatisk fredet etter kulturminnelovens §§ 4b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune til godkjenning. Under anleggs- og byggearbeid må spesialområder med formål bevaring sikres ved oppsetting av merkebånd eller midlertidig gjerde.



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.1)

H HETEROMRÅDER

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.2)

L LANDBRUK

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.6)

IK KULTURMINNER

IF FRIKULTURMINNER

PV PRIVAT VEI

KU KULTURMINNER MED VEI

T TRAFIKKVEI MED VEI

K KANALISERT

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.7)

M MILJØSTADION

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

B/L BYGGEOMRÅDE OG LANDBRUKSOMRÅDE

B/LF BYGGEOMRÅDE OG FRIKULTURMINNER

B/LF BYGGEOMRÅDE OG KULTURMINNER

U UTVIKLINGSSONER

STREKSYMBOL M.V.

----- PLANBEGRENSE

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

----- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

----- GRENSE FOR PLANLØST TILFØRSEL

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAFJELL FJELLANDSBY, ØYER KOMMUNE

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOV

	DATE	SIGN
FORVAREL/ANNONSE	2002.07.06	SP
PLAN- OG UTVALGSTYRET, 1.GANG	2003.03.01	KPAA
OFFENTLIG ETTERSYN	2003.03.28 - 2003.04.30	
PLAN- OG UTVALGSTYRET, 2.GANG	2003.06.10	KPAA
KOMMUNESTYRET	2003.06.26	KPAA
ENDRING 1		
FORVAREL/ANNONSE	2004.11.18	SP
PLAN- OG UTVALGSTYRET, 1.GANG SAKSNR. 50/08	2008.11.18	KPAA
OFFENTLIG ETTERSYN	2008.12.12 - 2009.01.24	
PLAN- OG UTVALGSTYRET, 2.GANG SAKSNR. 7/09	2009.02.17	KPAA
KOMMUNESTYRET, SAKSNR. 15/09	2009.03.26	KPAA
ENDRING 2		
VARSLING AV MINORE ENDRING	2010.06.24	TOH
VEDTATT PLANUTVALGET	2010.10.18	KPAA
ENDRING 3		
VARSLING AV MINORE ENDRING	2010.01.10	TOH
VEDTATT PLANUTVALGET	2010.06.11	SMR
PLANEN ER UTARBEIDET AV		
RAMBOLL	TEGNERN	DATO
FOR Verco AS	R01 b	2013.06.18
		TOHLL



SITUASJONSKART

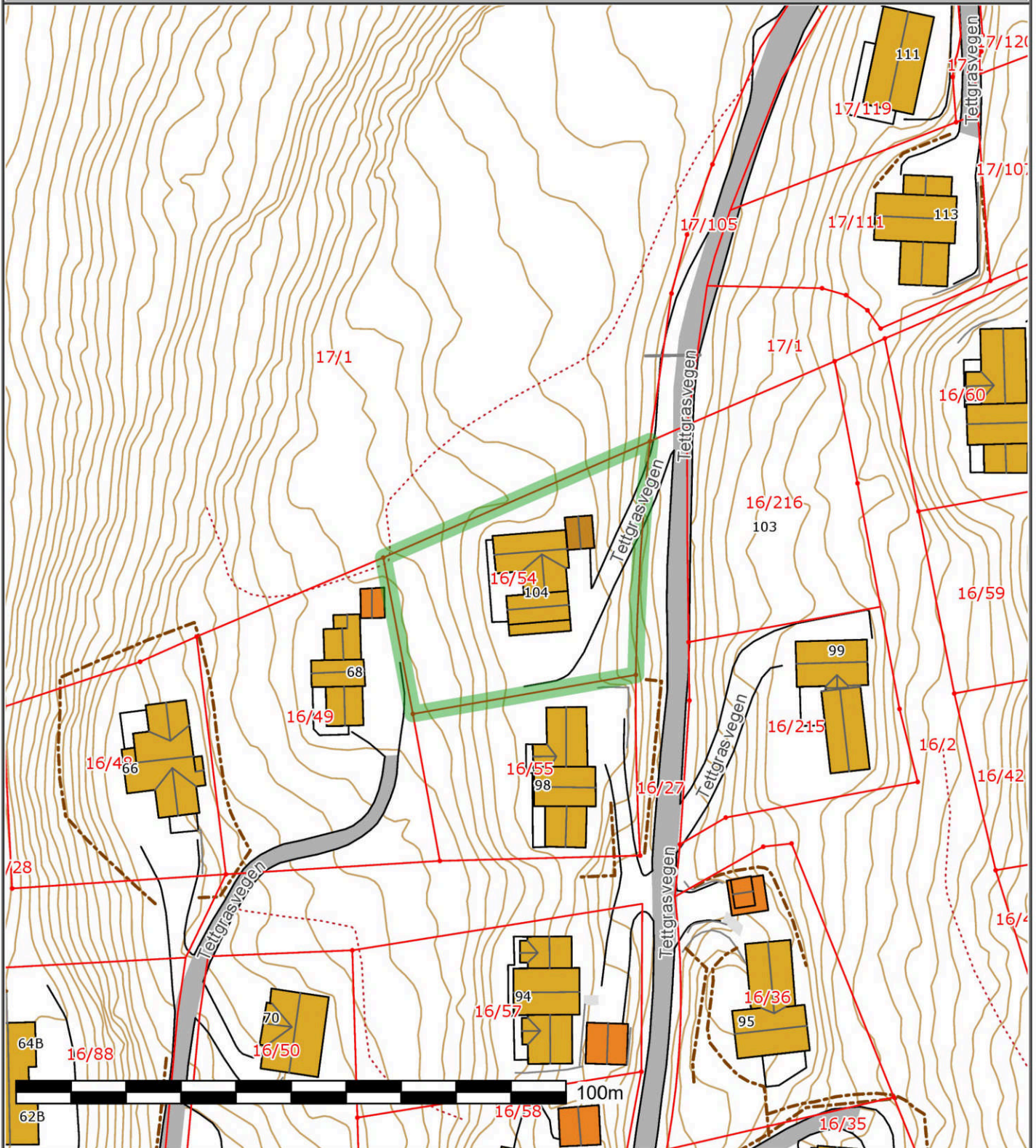
Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tettgrasvegen 104, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				



**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 29/8-2025 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

Trapp	Udefinerte bygg
Fritidsbolig	Garasje og uthus
Høydekurve_Øyer	GnrBnr
Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet
Eiendom	Husnummer
Husnummer med bokstav	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur
Stikkrenne	Bygningslinje
Monelinje	Takkant
Taksprang	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Veg
Privatveg gatenavn	



Øyer kommune

Matrikkelkart

Eiendom:

Gnr: 16

Bnr: 54

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

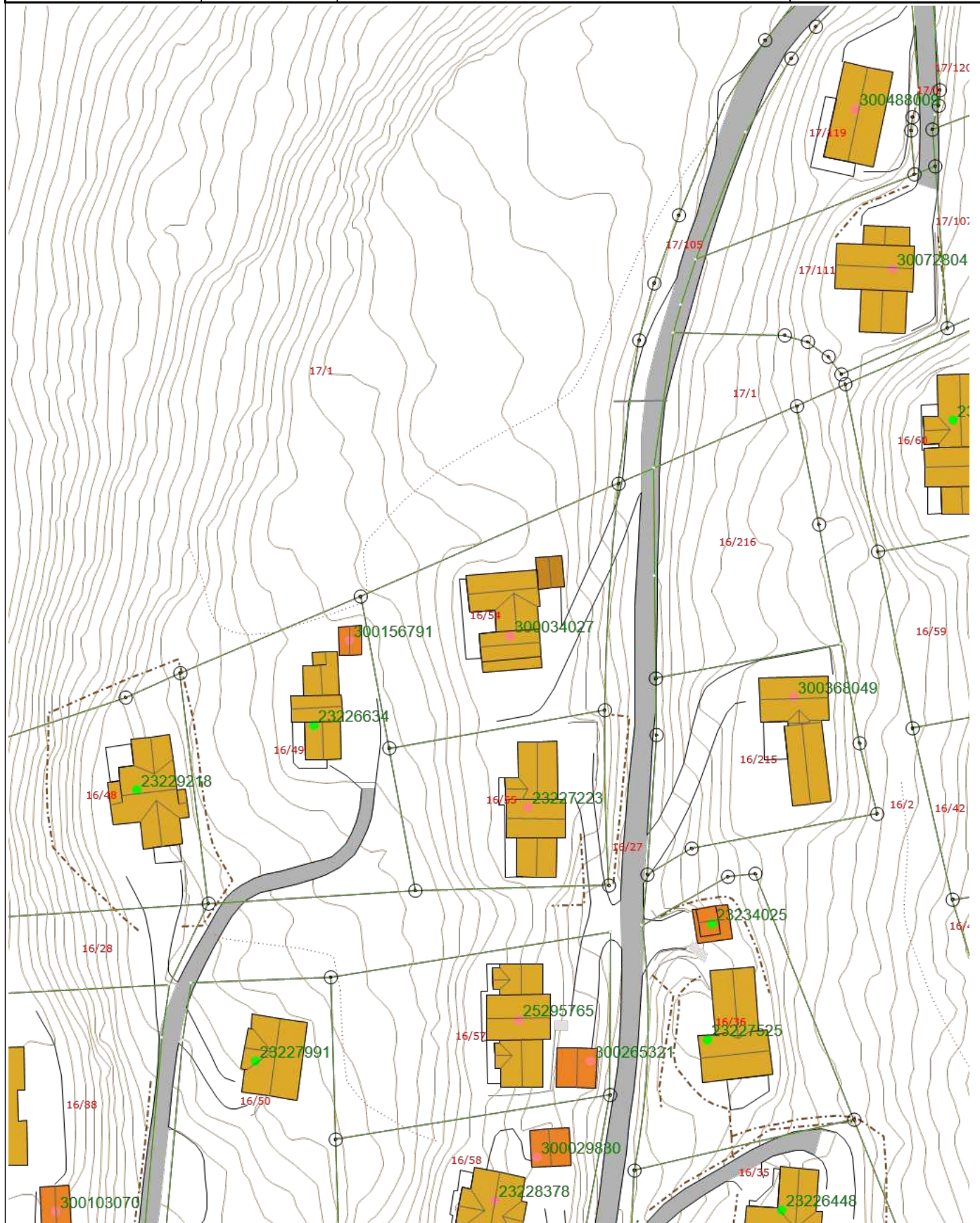
Tettgrasvegen 104
2636 ØYER

Annen info:



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

Bygning	Offentlig godkjent grensemerke	Andre grensepunkt
 Nøyaktige målinger	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet
 Eiendom	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Stikkrenne	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekan
 Sti	 Ferdigattest	 Tatt i bruk
 Trapp	 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig
 Garasje og uthus	 Veg	 Høydekurve_Øyer



SITUASJONSKART



Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tettgrasvegen 104, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

**ØYER
KOMMUNE**

Dato: 29/8-2025 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

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 54 Fnr Snr

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :

Årlige kommunale gebyrer er:	Kr 26 388,88
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: 19.08.2025

Ordre: **80249**

Eiendom: **3440-16/54/0 Andel 0**

Tettgrasvegen 104

2636 Øyer



K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 19.08.2025 09:18:

Under behandling

Offentlig vann og avløp

Privat adkomst

LINADEMKO@GMAIL.COM, 19.08.2025 10:11:

Levert til kunde

Offentlig vann og avløp Privat adkomst.



ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 54 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: 19.08.2025



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 16 Bnr. 54 Fnr. _____ Snr. _____

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

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

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

Adresse:
2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00

Telefaks:
61 26 81 50

Bankgiro:
2002.07.00050



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme

Dato: 18.08.2025

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 16 Bnr 54 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Opplysningsvesenistatistik

Eiendommen har følgende adresse:		Tettgrasvegen 104		
		Adresse navn:	Tettgrasvegen	
		Adresse nr:	104	
		Leil. Nr:	H0101	
Eiendommen har følgende kretser:				
Valgkrets	Øyer	X	Tretten	
Skolekrets	Solvang (Øyer)	X	Aurvoll (Tretten)	
Kirkesogn	Øyer	X	Tretten	
Barnehager	Dulven barnehage (privat på Tretten) Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten) Granerudmoen barnehage (privat i Øyer) Hååsletta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.			

Evt andre kommentarer:

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

Årsaken til dette kan være:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 20.08.2025

Adresse:
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

E-post
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:
61 26 81 00



ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Bulle Invest AS
Tårnbyveien 266

2013 SKJETTEN

Saksbehandler: Knut Arne Høyesveen

Saksnr.: 08/1100-6 Arkivkode: BYGG 016/054

Deres ref:

Dato: 20.10.2009

FERDIGATTEST FOR GNR 16 BNR 54.
FRITIDSBOLIG.

SAKSOPPLYSNINGER

Anmodning om ferdigattest er mottatt her den 09.10.2009.

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

SØK, PRO/KPR, UTF/KUT FOR BYGNINGER OG INNSTALLASJONER
Engasjementssikring AS, Nedregt. 69, 2640 VINSTRA
PRO/KPR, UTF/KUT FOR GRAVERARBID OG UTV VA
Hafjell Maskin AS, Jaer, 2636 ØYER
PRO/KPR, UTF/KUT FOR RØR OG SANITÆR
Medby AS, Østringveien 1, 2651 ØSTRE GAUSDAL

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS- PU 381/08 den 25.11.2008.

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

Gnr./bnr.: 016/054

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

Areal: Bebygd areal: 165,2m²
Bruksareal 1. etg: 144,1m²
Bruksareal L-plan: 37,2 m²
Overbygd areal: 9,9m²

Terrasseareal: 16,5m²

Ant. boenheter tillatelsen gjelder: 1

Byggested: Hafjell Fjellandsby, 2636 Øyer,

Tiltakshaver: Bulle Invest AS

Tegninger stemplet mottatt: 21.10.2008

Adresse:

E-post

postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:

61268150

Telefaks:

Bankgiro:

2002.07.00050

VEDTAK:

Saken er behandlet som sak nr DS-PU 377/09.

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

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

Med hilsen

Tor Falck
Virksomhetsleder Avd.ingeniør.

Knut Arne Høyesveen

Kopi:
Sør Gudbrandsdal likningskontor, PB 43, 2601 LILLEHAMMER
Engasjementssikring AS, Nedregt. 69, 2640 VINSTRA

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



Frode Østnes
Ormerudveien 4 A
1410 KOLBOTN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	HENV-25/00317-2	Glenn Olsen	05.09.2025

Gbnr 16/54 - Melding om bygning unntatt søknadsplikt - Tettgrasvegen 104 - Bod/uthus

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 16 / 54 / 0 / 0
INNSENDER: Frode Østnes

Viser til mottatt melding om bod/uthus unntatt søknadsplikt. Meldingen er mottatt 04.09.2025.

Bod/uthus vil bli registrert i matrikkelen/kartet.

Meldingen er ikke sjekket opp mot reguleringsbestemmelsene for eiendommen. Det er tiltakshavers ansvar å tilse at tiltaket er i henhold til gjeldende regelverk.

I henhold til plan- og bygningsloven § 25-1 har kommunen tilsynsplikt. Utover tilsynsplikten i § 25-1 avgjør kommunen i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet gjennomføres på den måte, i det omfang og med den intensitet som kommunen finner hensiktsmessig. Dette til informasjon.

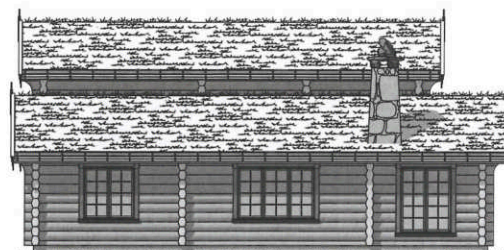
Med hilsen

Glenn Olsen
Avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



1 Fasade mot 1:100



2 Fasade mot 1:100



3 Fasade mot 1:100



4 Fasade mot 1:100



PROSJEKT TEGN NR. 11 REV. A
08-011-S-

MERK:

nXn AS

veier 133
Postboks 1285
2405 Elverum
Org. nr. 991 546 820
Faks: 624 12 720
Tlf: 91 794 732
Tlf: 90 887 105
Epost: firma@nxa.no

SØKNADSTEGNING

H	-	
G	-	
F	-	
E	-	
D	-	
C	-	
B	-	
A	20.06.08	SØKNADSTEGNING
Revisjon	0010	TEGNER

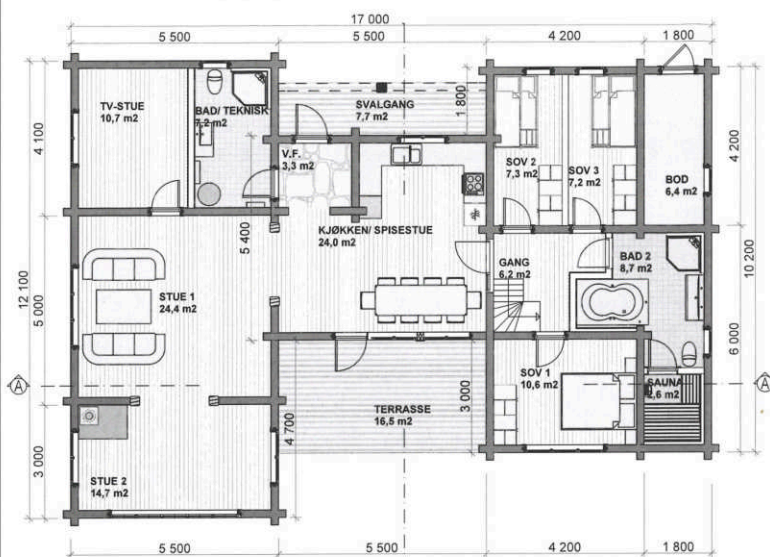
Byggherre: Byggeadresse:
Bolle Invest AS (Org. 991 917 314)
Att: Jan Erik Holten
Ternbyveien 266
2013 Skjetten

MOTTATT

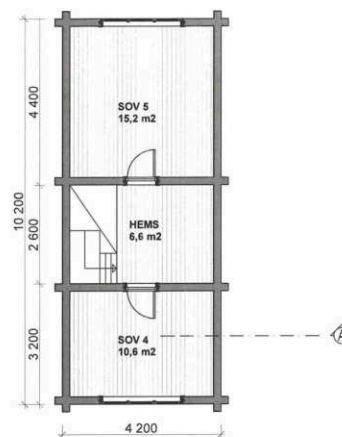
21 OKT. 2008

Utgitt dato

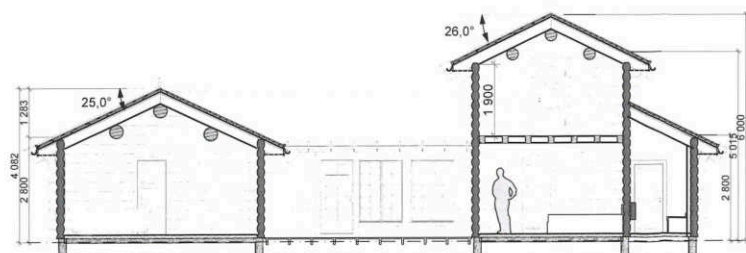
ANMELDELSESTEGNING			
Intervju	Målestokk	Utskriftsdate	22. juni 2008
1410	1:100		
DATO:		TEGN.	KONT.
16.06.2008		TH	KI
PROSJEKT	Type	TEGN NR.	REV
08-011-S-		11	REV A



1 PLAN 1.ETASJE 1:100



2 PLAN 2.ETASJE 1:100



3 Snitt A-A 1:100

16/54

MOTTATT

21 OKT. 2008

Utgitt dato

PROSJEKT 08-011-S-10 REV A

TEGNER 10 REV A

MERK:

nXn AS

Jernbanetgt. 11a
Postboks 1285
2405 Elverum
Org. nr. 991 546 820
Faks 624 12 720
Tlf. 91784732
Tlf. 90287105
Epost: firma@nxa.no

SØKNADSTEGNING

H	-
G	-
F	-
E	-
D	-
C	-
B	-
A	20.06.08 SØKNADSTEGNING
Revusert	15.10.10

Byggherre: Byggherreses: Bull Invest AS (Org. 991 911 314) At: Jan Erik Nilsen Tienbyveien 266 2013 Skjetten

TEGNING ANMELDELSESTEGNING Intervju 1410 Målestokk 1:100 Utskriftsdato 22. juni 2008 DATO: 16.06.2008 TEGN. TH KONTR. KI

PROSJEKT 08-011-S-10 REV A



Lillehammer Region brannvesen

Ved brann ring 110

Telefon: 61 25 50 00

Epost.: Brannforebyggende.postmottak@lillehammer.kommune.no

Besøksadresse: Industrigata 33, 2619 Lillehammer

ØSTNES FRODE

Ormerudveien 4A

1410 KOLBOTN

ØSTNES RENATE

Ormerudveien 4A

1410 KOLBOTN

Lillehammer 30.09.2025

Rapport etter befaring

Adresse: Tettgrasvegen 104-H0101

Gårds- og bruksnr: 3440-16/54

Lillehammer region brannvesen gjennomførte befaring ved din eiendom. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi oppdaget under vårt besøk.

Hva må du gjøre?

Du må svare oss innen fristen på avviket går ut, og beskrive:

- Hvordan du vil rette avvikene
- En dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding kan sendes på følgende måter:

- Digital tilbakemelding via Min Eiendom: <https://eierinfo.no/b916d923-1e6f-43f0-8a8e-149491c4ee84>
- E-post husein.sumar@lillehammer.kommune.no

Kravet om tilbakemelding er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven 33 første ledd.

Avvik som du må rette

1. Sotluke mangler

Dato: 30.09.2025

Frist: 30.10.2025

Gjelder: Røykløp Leca - Saint-Gobain AS - Leca Pipe, Standard 1løp Plassering: -

Saksbehandler: Husein Sumar

Beskrivelse: I bunnen av skorsteinen må det være muligheter for å ta ut sot.

Anmerkninger som du bør følge opp

Andre forhold:

Tidligere avvik:

Tidligere anmerkninger:

Definisjoner

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Avvik:

Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Anmerkning:

Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:

Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Hva skjer dersom du ikke sender skriftlig tilbakemelding til oss innen fristen?

Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, kan vi

- Kreve at du retter avvikene innen en frist som vi fastsetter
- Nekte deg å bruke fyringsanlegget

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Husein Sumar på telefon 48296660 eller e-post husein.sumar@lillehammer.kommune.no.

Med hilsen

Husein Sumar

Lillehammer region brannvesen

Vår ref. / ansvarlig/regnskapsfører:

Deres ref: Elisabeth Storsveen

Dato 19.08.25

Knut A. Ramstad

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap

Hafjell Fjellandsby Velforening

Antall medlemmer: 256

Eiendom: Reguleringsområde Hafjell Fjellandsby i Øyer

Forretningsfører: Langseth Services AS

Forsikringspolise: Hytteteierforening, ingen forsikring

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjennelse: Nei

Dyrehold: OK

Kontaktinfo til velforeningens styreleder:

Navn: Per Ove Øyberg

Telefonnr.: 90 12 42 25

E-post: poyberg@gmail.com

Forretningsfører:

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

Eierskiftegebyr 3.750,- inkl. mva.

Kontonr. 1506.50.11341

Opplysninger om eiendom:

Adresse: Tettgrasvegen 104

Gnr. 16, bnr. 54

Kommune: Øyer

Eieropplysninger:

Medlemsavgift pr. år: kr. 5.000,-.

Fellesutgifter inkluderer: Se regnskap, budsjett

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

Foreningskontonr. 1503.33.99674

Andel egenkapital pr. 31.12.24: kr. 4.343,-

Andel felles lån pr. 31.12.24: kr. 0

Andre viktige opplysninger:

-Felleskostnadene bestemmes i henhold til budsjett hvert år

HAFJELL FJELLANDSBY VELFORENING



Protokoll fra ordinært årsmøte 2025

Tid: Mandag 14. april 2025 kl 18.00 -19.00

Sted: Mosetertoppen Skistadion i Øyer

1. Konstituering

Styreleder Bjørn Heiseldal ønsket velkommen til ordinært årsmøte.

1. **Registrering av fremmøtte og fullmakter.** Det ble registrert totalt 18 fremmøtte og ingen fullmakter.
2. **Valg av møteleder og referent.** Styreleder Bjørn Heiseldal foreslo seg selv som møteleder og styremedlem Per Ove Øyberg som referent.
Vedtak: Bjørn Heiseldal og Per Ove Øyberg ble valgt ved akklamasjon.
3. **Godkjenning av innkalling og saksliste**
Innkalling til årsmøtet med sakspapirer ble sendt til medlemmene per e-post 21. mars 25.
Vedtak: Det var ingen kommentarer til innkalling og sakslisten ble vedtatt ved akklamasjon.
4. **Valg av person til å undertegne protokollen sammen med møteleder.**
Møteleder foreslo Chris Hansen for å undertegne protokoll sammen med møteleder
Vedtak: Chris Hansen ble valgt ved akklamasjon

2. Styrets årsrapport 2024

Styreleder refererte til styrets årsrapport som var sendt ut i forbindelse med møteinnkallingen. Fra årsmøtet ble det kommentert at årsrapporten gjerne kunne vært noe mer utfyllende blant annet rundt eksterne kontakter styret har hatt siste året.

Vedtak: Styrets årsrapport fra 2024 ble enstemmig vedtatt.

3. Regnskap 2024

Regnskapet for 2024 viser et overskudd og budsjettavvik på ca 99 000 kroner. Brøyting og strøing er de største kostnadene. Budsjettavvik i forbindelse med Bredbånd skyldes forsinkelse med fiberinstallasjonen. Velforeningens kapital er positiv og tilstrekkelig for videre drift.

Vedtak: Styrets fremlagte regnskap ble enstemmig vedtatt.

4. Saker til behandling

1. **Status bredbåndsprosjektet.** Det ligger et faktureringsgebyr per faktura på 20 kroner og styret har besluttet å fakturere kvartalsvis. Styret fikk fullmakt til å legge om til årlig fakturering om de finner det formålstjenlig.
Vedtak: Samlefaktura kvartalsvis eventuelt årlig ble enstemmig vedtatt
2. **Styrehonorar**
Styreleder orienterte om styrets forslag om å holde styrehonoraret uendret på 3000 kr for styremedlemmer og 5000 kr for styreleder.
Vedtak: Styrehonorarer for 2025 – 2026 ble enstemmig vedtatt

HAFJELL FJELLANDSBY VELFORENING

5. Budsjett 2024 og fastsettelse av velavgift

I forslag til budsjettet for 2025 er årlig velavgift uendret. Budsjettet er justert noe i forhold til generell prisstigning og er foreslått med et moderat driftsresultat på 10 000 kroner.

Årsmøtet ber styret om å vurdere behov for revisor. Styret vil se på det i løpet av året.

Vedtak: Budsjettet for 2025 ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

Styreleder Bjørn Heisedal er på valg og ønsker ikke gjenvalg. Styremedlem Per Ove Øyberg har sagt seg villig til å overta som ny styreleder. Randi Justnæs og Egil Hageberget foreslås gjenvalgt som styremedlemmer. Styreleder og styremedlemmene velges for en toårsperiode.

Vedtak: Styret ble valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet og styreleder takket for oppmøtet samt tilliten til å drive videre.

Etter at møtet var hevet så orienterte Stein Plukkerud om pågående utviklingsaktivitet i Hafjell. Øyer Turskiløyper SA er organisert som et samvirkeforetak der hytteeiere gjennom velforeninger, lokalt næringsliv, Øyer kommune, Øyer Fjellstyre, vegselskaper og innbyggere er andelseiere. Øyer Turskiløyper har som hovedoppgave å organisere merking og oppkjøring av skiløyper i Øyerfjellet med 4 egne maskiner. Sommertiden brukes til å forbedre traseene med rydding, krattknusing og brobygging. Dette arbeidet danner grunnlaget for gode løyper vinterstid. Med dagens bidragsmodell har Øyer Turskiløyper tilstrekkelig med midler for å holde løyper godt preparert.

I forhold til videre utbygging så har Fjellandsbyen noen arealer igjen. Det vil nå starte en prosess på å detaljregulering på de områdene som er igjen. Hovedendringen i forhold til eksisterende planer er knyttet til flom og for Fjellandsbyen er det mest fokus på Lysa-vassdraget. For Lysa-vassdraget forefinnes det en tiltaksplan som inkluderer håndtering av 200 års flom.

Det er for tiden stor fokus på videreutvikling av destinasjonen sammen med Alpinco. Fokus er på kapasitetsøkning i anlegget med nye løyper som vil gi bedre plass og mulighet for å forflytte seg fra bakken og inn/ut av hyttefeltene. Det jobbes med å øke kapasiteten (skiers capacity) fra 12 000 til 15 000.

Per Ove Øyberg
Valgt referent

Bjørn Heisedal
Valgt møteleder

Chris Hansen
Valgt Protokollunderskriver

HAFJELL FJELLANDSBY VELFORENING
STYRETS ÅRSRAPPORT 01.01.2024 - 31.12.2024

Hafjell Fjellandsby Velforening ble formelt konstituert 07.12.2012 og har gjennomgått sitt tolvte år. Foreningen hadde ved slutten av perioden 257 medlemskap. I styret har siden ordinært årsmøte sitter

Bjørn Heiseldal (styreleder)
Randi Justnæs
Egil Hageberget
Erik Wold
Stein Plukkerud
Per Ove Øyberg



Som forretningsfører i perioden har fungert Langseth Services AS v/ Knut A. Ramstad.

Som revisor har fungert PKF ReVisjon AS.

Det har vært avholdt ordinært årsmøte og ett styremøte i perioden.

Økonomi.

Det er ifølge vedtak på ordinært årsmøte innkalt penger til drift i perioden ifølge fremlagt budsjett. Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 99.734,- som foreslås disponert til vedlikeholdsfond med kr. 90.000,- og til annen egenkapital med kr. 9.734,-. Velforeningens kapital er positiv og tilstrekkelig for en normaldriftssituasjon. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Styrets arbeid i 2024.

Fremføring av fiber til samtlige deltakere i kollektiv avtale ble fullført i 2024. Oppstart av kollektiv avtale ble endelig satt til 01.12.24. Velforeningen har mottatt faktura fra Eidsiva Bredbånd for desember 2024 og har viderefakturert deltakerne for samme periode. Styret oppfatter at det nye opplegget fungerer meget tilfredsstillende.

For øvrig har styret konsentrert sin virksomhet om løpende drift av området. Det har ikke oppstått uforutsette forhold.

Generelt.

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

Oslo 05.03.2025

Randi Justnæs

Bjørn Heiseldal
(Styreleder)

Per Ove Øyberg

Egil Hageberget

Erik Wold

Stein Plukkerud

Årsregnskap

2024

Hafjell Fjellandsby Velforening

Org.nr. 996 568 350

Resultatregnskap

Hafjell Fjellandsby Velforening

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	Budsjett 2024	2023
Innkalt fra medlemmene		1 288 400	1 285 000	1 079 400
Abonnoment bredbånd fra medlemmer		88 453	544 188	0
Sum driftsinntekter		1 376 853	1 829 188	1 079 400
Lønnskostnad	2	20 000	20 000	20 000
Strøm		9 034	12 000	9 648
Brøyting/strøing		638 980	600 000	506 758
Løypekjøring Øyer Turskiløyper		339 000	340 525	320 000
Drift/vedlikehold	3	24 799	150 000	182 883
Bredbånd		87 555	544 188	0
Forsikring		5 310	0	0
Forretningsførsel		121 388	125 000	120 464
Honorar revisjon	2	18 375	20 000	17 500
Annen driftskostnad		20 644	12 475	9 431
Sum driftskostnader		1 285 084	1 824 188	1 186 683
Driftsresultat		91 769	5 000	-107 283
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekt		12 454	0	0
Bankgebyrer/morarenter		4 488	5 000	4 367
Resultat av finansposter		7 966	-5 000	-4 367
Resultat før skattekostnad		99 734	0	-111 650
Arsresultat		99 734	0	-111 650
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital		9 734	0	-61 650
Overført vedlikeholdsfond		90 000	0	-50 000
Sum overføringer	4	99 734	0	-111 650

Balanse

Hafjell Fjellandsby Velforening

Eiendeler	Note	2024	2023
Andeler Øyer Turskiløyper		10 000	10 000
Sum varige driftsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		10 000	10 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på sameiere		137 256	84 258
Forskuddsbetalinger		3 116	0
Sum fordringer		140 372	84 258
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 116 452	1 055 239
Sum omløpsmidler		1 256 825	1 139 496
Sum eiendeler		1 266 825	1 149 496

 BankID Signing
Bjørn Heiseldal
2025-03-06

 BankID Signing
Stein Plukkerud
2025-03-06

 BankID Signing
Randi Justnæs
2025-03-06

 BankID Signing
Egil Hageberget
2025-03-06

 BankID Signing
Erik Wold
2025-03-06

 BankID Signing
Per Ove Øyberg
2025-03-10

Balanse

Hafjell Fjellandsby Velforening

Egenkapital og gjeld	Note	2024	 Bankklær Erik W. 2025-0
Egenkapital			 Bankklær Per O. 2025-0
Opptjent egenkapital			
Fri egenkapital		176 134	166 400
Vedlikeholdsfond		940 000	850 000
Sum opptjent egenkapital		<u>1 116 134</u>	<u>1 016 400</u>
Sum egenkapital	4	<u>1 116 134</u>	<u>1 016 400</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		141 139	133 096
Forskuddsbetalte sameieekostnader		9 551	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>150 690</u>	<u>133 096</u>
Sum gjeld		<u>150 690</u>	<u>133 096</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 266 825</u>	<u>1 149 496</u>

Oslo, 05.03.25

Styret i Hafjell Fjellandsby Velforening

Bjørn Heiseldal
Styreleder

Stein Plukkerud
Styremedlem

Egil Hageberget
Styremedlem

Erik Wold
Styremedlem

Randi Justnæs
Styremedlem

Per Ove Øyberg
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Velforeningen fakturerer medlemmene årlig til dekning av løpende driftskostnader og utgifter til fremtidig vedlikehold. Inntektsføres i takt med leieperiode .

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

Note 1 Eiendom/anleggsmidler

Velforeningen eier ingen eiendom

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

Velforeningen har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

	2024	2023
Styrehonorar	20 000	20 000
Sum	20 000	20 000

Revisjon

Revisors honorar er kostnadsført med kr. 18 375 inkl mva. alt vedrørende revisjon.

Note 3 Vedlikehold

	2024	Budsjett	2023
Drift/vedlikehold elektro	5 034	0	0
Drift vedlikehold veier, uteareal	19 765	150 000	182 883
Sum	24 799	150 000	182 883

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlike- holdsfond	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	166 400	850 000	1 016 400
Årets resultat	9 734	90 000	99 734
Egenkapital 31.12.	176 134	940 000	1 116 134



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
Hafjell Fjellandsby Velforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hafjell Fjellandsby Velforening som viser et overskudd på kr 99 734. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av velforeningen finansielle stilling per 31. desember 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 velforeningen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 styret ta standpunkt til velforeningen 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

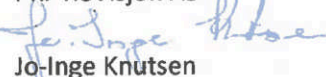
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, 5. mars 2025

PKF ReVisjon AS



Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor

HAFJELL FJELLANDSBY VELFORENING

Budsjett 2025						
				BUDSJETT	REGNSKAP	BUDSJETT
				2025	2024	2024
Inntekter						
Innkalt fra medlemmene	257 x 5.000		kr	1 285 000	kr 1 288 400	kr 1 285 000
Kollektiv avtale internett	202 x 5.468		kr	1 104 536	kr 88 453	kr 544 188
Sum inntekter			kr	2 389 536	kr 1 376 853	kr 1 829 188
Driftskostnader						
Strøm			kr	12 000	kr 9 034	kr 12 000
Snøbrøyting/strøing			kr	600 000	kr 638 980	kr 600 000
Løypekjøring Øyer Turskiløyper	257 x 1.400		kr	359 800	kr 339 000	kr 340 525
Vedlikehold elektro					kr 5 034	
Vedlikehold vei/friarealer			kr	100 000	kr 19 765	kr 150 000
Kollektiv avtale internett	202 x 5.468		kr	1 104 536	kr 87 555	kr 544 188
Forretningsførsel			kr	125 000	kr 121 388	kr 125 000
Honorar revisor			kr	20 000	kr 18 375	kr 20 000
Styrehonorar			kr	20 000	kr 20 000	kr 20 000
Forsikring			kr	6 000	kr 5 310	
Systemkostnader			kr	20 000	kr 6 286	
Div. kostnader			kr	12 200	kr 14 358	kr 12 475
Sum driftskostnader			kr	2 379 536	kr 1 285 085	kr 1 824 188
Driftsresultat			kr	10 000	kr 91 768	kr 5 000
Finanskostnader/inntekter						
Renteinntekter/purregebyr			kr	10 000	kr 12 454	
Bankgebyrer/morarenter				5 000	kr 4 488	5 000
Netto finansinntekter			kr	5 000	kr 7 966	kr -5 000
Periodens resultat			kr	15 000	kr 99 734	kr -
Disponert til annen egenkapital					kr 9 734	
Disponert til vedlikeholdsfond					kr 90 000	
Sum disponert			kr	-	kr 99 734	kr -

VEDTEKTER FOR

HAFJELL FJELLANDSBY VELFORENING

(Vedtatt i konstituerende årsmøte den 07.12.2012,
endret i ordinært årsmøte 28.03.2015, 19.03.2016 og 03.04.2023).

§ 1 Formål

Hafjell Fjellandsby Velforening (Velforeningen) er stiftet av hytte- og seksjonseiere innen reguleringsområdet for Hafjell Fjellandsby, med adresse Kaldsvekroken og Tettgrasvegen.

Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser. Velforeningen skal organisere og drifte intern infrastruktur og veinett i området. Foreningens kostnader skal av foreningen fordeles likt på hvert medlemskap.

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

Velforeningen skal også ivareta medlemmenes felles interesser i forhold til myndigheter og omkringliggende arealer og anlegg.

Pkt. 2 Velforeningens rettslige status

Hafjell Fjellandsby Velforening er et eget rettssubjekt med vekslende medlemstall som skal registreres i Enhetsregisteret som forening/innretning.

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

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

Pkt. 3

Medlemsforhold

Som medlemskap i Velforeningen defineres tomter som er tildelt gnr./bnr., eierseksjoner som er tildelt gnr./bnr./s.nr. og eventuelle næringsenheter.

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

Boenheter som etableres i næringsvirksomhet (utleie) er å betrakte som pliktige medlemmer i Velforeningen med samme plikter og rettigheter som øvrige. Årsmøtet i velforeningen kan også vedta med 2/3 flertall at det skal tas inn medlemmer fra tilstøtende områder dersom dette anses naturlig ut fra en vurdering av interessene i veier og fellesanlegg. De nye medlemmenes vilkår skal være i overensstemmelse med de gamle medlemmers vilkår. medlemmer.

Arealer/og eller bygninger som tas i bruk til næringsvirksomhet har rett og plikt til å delta som medlem i Velforeningen. Det fremforhandles avtale om størrelse på deltakelse i hvert enkelt tilfelle.

Utbyggeren har flere utbyggingsområder innen reguleringsområdet Hafjell Fjellandsby. Kjøpere av tomter og eiendommer innen de ulike områder, skal ha lik rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Velforeningen er forpliktet til å utvide medlems-tallet med nye medlemmer i samsvar med utbygging i de ulike områdene. Medlemskap etableres når hyttetomter fradeles og blir tildelt gnr./bnr. eller når seksjonerte fritidsboliger tas i bruk. Medlemskap som blir etablert i perioden 01.01 – 30.06 skal svare full medlemsavgift for inneværende periode. Medlemskap som blir etablert i perioden 01.07 – 31.12 skal svare 50% medlemsavgift for inneværende periode.

Pkt. 4

Årsmøtet

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsrapport, årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre og revisor samt for øvrig behandle saker som nevnt i innkallingen til årsmøtet. Med innkallingen skal følge årsregnskap for foregående regnskapsår og driftsbudsjett for påfølgende regnskapsår.

Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønske behandlet.

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

Innkalling til ordinært årsmøte skal meddeles skriftlig med minst 20 dagers frist. Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan skje med kortere frist, dog minst 14 dagers frist.

Alle saker av vesentlig betydning og saker som dreier seg om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter, skal av styret forelegges årsmøtet til godkjenning før styret fattar sin beslutning.

Pkt. 5 Stemmerett

Årsmøtet ledes av styret. Møteleder er styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

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

Pkt. 6 Styret

Styret består av leder og 3-5 styremedlemmer som velges på årsmøtet for to år av gangen, hvis ikke annen tjenestetid vedtas. Det skal minimum være én representant fra hytteeierne, det skal minimum være én representant fra leilighetseierne definert som seksjonerte eiendommer med minst 4 seksjoner, og det skal minimum være én representant fra utbygger/servicesenteret som selv utpeker sin representant.

Styreleder og styremedlemmene velges av årsmøtet fritt blant medlemmene. Styreleder velges særskilt.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Ved stemmelikhet i styret er styreleders stemme retningsgivende.

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

Pkt. 7 Signatur for Velforeningen

Velforeningens signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Pkt. 8 Regnskap og revisjon

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

Årsmøtet skal velge statsautorisert eller registrert revisor som skal forestå den løpende revisjon av årsregnskapet.

Pkt. 9 Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte alle fellesutgifter, slik som drift og vedlikehold av veier, friarealer og fellesanlegg, honorar til forretningsfører og revisor og andre driftsrelaterte utgifter. Totale fellesutgifter fordeles likt på det enkelte medlem og kan innkalles a konto på forskudd. Alle medlemmer plikter å foreta innbetaling.

Pkt. 10 Vedlikehold

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

Pkt. 11 Snøbrøyting/grusing

Velforeningen er forpliktet til å organisere tilfredsstillende snøbrøyting/grusing slik at alle veier og stikkveier blir brøytet i henhold til vedtatt servicegrad. Det enkelte medlem er selv ansvarlig for brøyting/grusing av egen innkjørsel og gårdsplass.

Pkt. 12 Beite og andre forhold

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

Pkt. 13 Fortrinnsrett til oppdrag for Velforeningen

De arealer som omfattes av Hafjell Fjellandsby tilhørte tidligere grunneierne Einar Moe, Erik Hunder og Johannes Svegården. I forbindelse med avståelse av grunn har grunneierne betinget seg fortrinnsrett til å utføre arbeider innen feltet som de er kvalifisert for. Vederlag for arbeid/oppdrag skal fastsettes til konkurransedyktige pris.

Velforeningen vil således gi grunneierne rett til å inngi priser ved brøyting, grusing, vedlikehold etc. på veiarealer og andre arealer Velforeningen har ansvaret for.

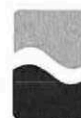
Ved ellers like priser og vilkår skal grunneierne ha fortrinnsrett til å få avtale. Dette gjelder også selskap grunneierne hver for seg eller samlet eier 100% av.

Pkt. 14
Fellesareal

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

Pkt. 15
Vedtektsendring

Forslag til vedtektsendring kan bare tas til behandling hvis det er ført opp på sakslisten for årsmøtet. Vedtektene kan endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet. Pkt. 1, tredje avsnitt, pkt. 6 (hva gjelder styrerepresentasjon for utbygger/servicesenteret), pkt. 12 og pkt. 13 kan ikke endres uten etter avtale med rettighetshaverne.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLEHAMMER
KIRKEGATA 45
2609 LILLEHAMMER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Elisabeth Storsveen 55251338
Vår referanse: 3810851/26918968
Bestilling: C3 2025-08-19 (6) 99

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8393	17	3.10.2005	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3440 ØYER	16	54	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST

- 3 OKT. 2005

Skjøte¹⁾

 Returnert til: **Visma Services Eiendomsoppgjør**

Org.nr. 984 659 822

Postboks 74

1375 BILLINGSTAD

SOR-GUDBRANDSDAL TINGRETT

DAGBOKNR.:

8393 4050027

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunensnr. 0521

Kommunenavn Øyer

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Ideell andel

16 54

1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒

Nei

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☐

Nei

☐

Ja

Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale

☐

Nei

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐

Nei

☐

Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d

☐

Nei

☐

Ja

Beskaffenhet

☐ 1. Bebygg

☒

2. Ubebygg

Bruk av grunn

☐ B

Bolig- eiendom

☒

Fritids- Feiendom

☐

V

Forretning/ kontor

☐

I

Industri

☐

L

Landbruk

☐

K

Off. vei

☐

A

Annet

Type bolig

☐ FB

Frittligg enebolig

☐

Tomanns- TB bolig

☐

Rekkehus/ RKKjede

☐

Blokk- BL

leilighet

☐

AN

Annet

2. Kjøpesum

Kr. 1.250.000,- (En million to hundre og femti tusen 00,-)

Utstilt til salg på det frie marked

☒

Ja

☐

Nei

Omsetningstype:

☒ 1

Fritt salg

☐

2 Gave (helt eller delvis)

☐

3

Ekspropriasjon

☐

4

Tvangsauksjon

☐

5

Uskifte

☐

6

Skifte- oppgjør

☐

8

Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag⁴⁾

Kr.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 5) Navn

984452578

NorgesSki AS

Ideell andel

1/1



Doknr. 8393 Tinglyst 03 10 2005 Emb. 017

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 5) Navn

300664

DENNIS GYLTHE

Fast bosatt i Norge

☐

Ja

☐

Nei

Ideell andel

1/1

☒

Ja

☐

Nei

1/1

☐

Ja

☐

Nei

1/1

☐

Ja

☐

Nei

1/1

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

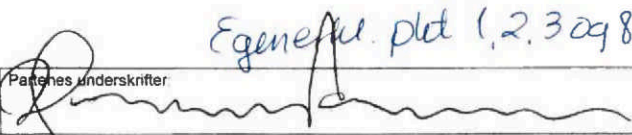
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av denne eiendom plikter å være medlem av Hafjell Fjellandsby Velforening.

Dato:

9/5 -05

Partenes underskrifter



Egenerkl. pkt 1, 2, 3 og 8

 Rett kopi bekreftes
 Oslo, 10. oktober 2005
 Charlotte K. L. L. L.
 Charlotte K. L. L. L.
 Charlotte K. L. L. L.

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd

Dato, sted

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utstедers sivilstand m.v. ⁷⁾

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

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

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?

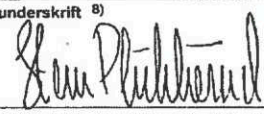
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

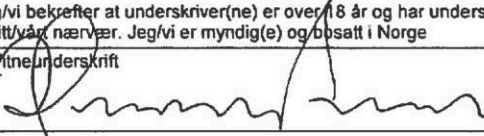
Sted, dato 9/5-05 Øyer

Utsедers underskrift ⁸⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Norgesski AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr. | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Harald Thoresen - advokat

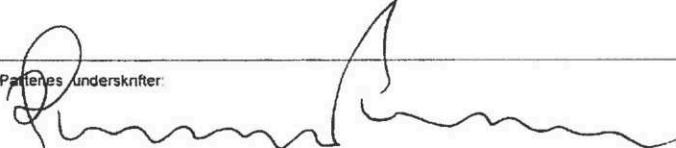
Adresse
Harald Thoresen
ADVOKAT

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ADVOKAT FOR HØYESTRETT
POSTBOKS 354, N-2602 LILLEHAMMER

Adresse

Transport av festeretten godkjennes.

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato 9/5-05 | Partenes underskrifter:


Rett kopi bekrefies

Oslo, den

Charlotte Thoresen

Stadsadvokat

Charlotte Thoresen Advokat

10. Hjemmelshaver/ hjemmelshavernes	
Fødselsnr. (11 siffer)/Org nr. (9 siffer) 180159 40367	Navn Erik Hunder

11. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

12. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Dato, sted 9/5-05 Øyer		
Hjemmelshavers underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
<i>Erik Hunder</i>	Erik Hunder	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Fødselsnr.	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge ⁹⁾		
1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
<i>Bent Nordseth</i>	Harald Thoresen advokat	
Adresse	Statsautorisert eiendomsmegler MNFF	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		

Noter:

- 1) Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer, kan feltet for seksjonsnummer benyttes
- 3) Underskrift nederst i felt 9
- 4) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 5) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
- 6) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 7) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 8) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 9) Dersom utstederen/hjemmelshaver ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververs ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato 9/5-05	Partenes underskrifter: <i>[Signature]</i>
-----------------------	---

Rett kopi bekreftes
 Oslo den 9/5-05
 Charlotte Gjelsvik
 Statsautorisert eiendomsmegler MNFF
Charlotte Gjelsvik

Tettgrasvegen 104

HØYDE OVER HAVET

673 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 198 m
- 1000 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



DAGLIGVARE

Joker Mosetertoppen 9 min 🚗

Spar Øyer 11 min 🚗

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer 26 min 🚗

Hamar 1 t 8 min 🚗

Oslo 2 t 21 min 🚗

AKTIVITETER

Øyer idrettspark 10 min 🚗

Flerbruksanlegg aktivitetsflate 10 min 🚗

Granrudmoen ballbane 10 min 🚗

Solvang grusbane 11 min 🚗

Øyer ungdomsskole 11 min 🚗

Solvang skole 11 min 🚗

Vidarheim ballbinge 14 min 🚗

Jorekstad 21 min 🚗

SPORT

⚽ Øyer idrettspark 10 min 🚗

⚽ Flerbruksanlegg aktivitetsflate 10 min 🚗

🏊 GO Trening Øyer 11 min 🚗

🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad 21 min 🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

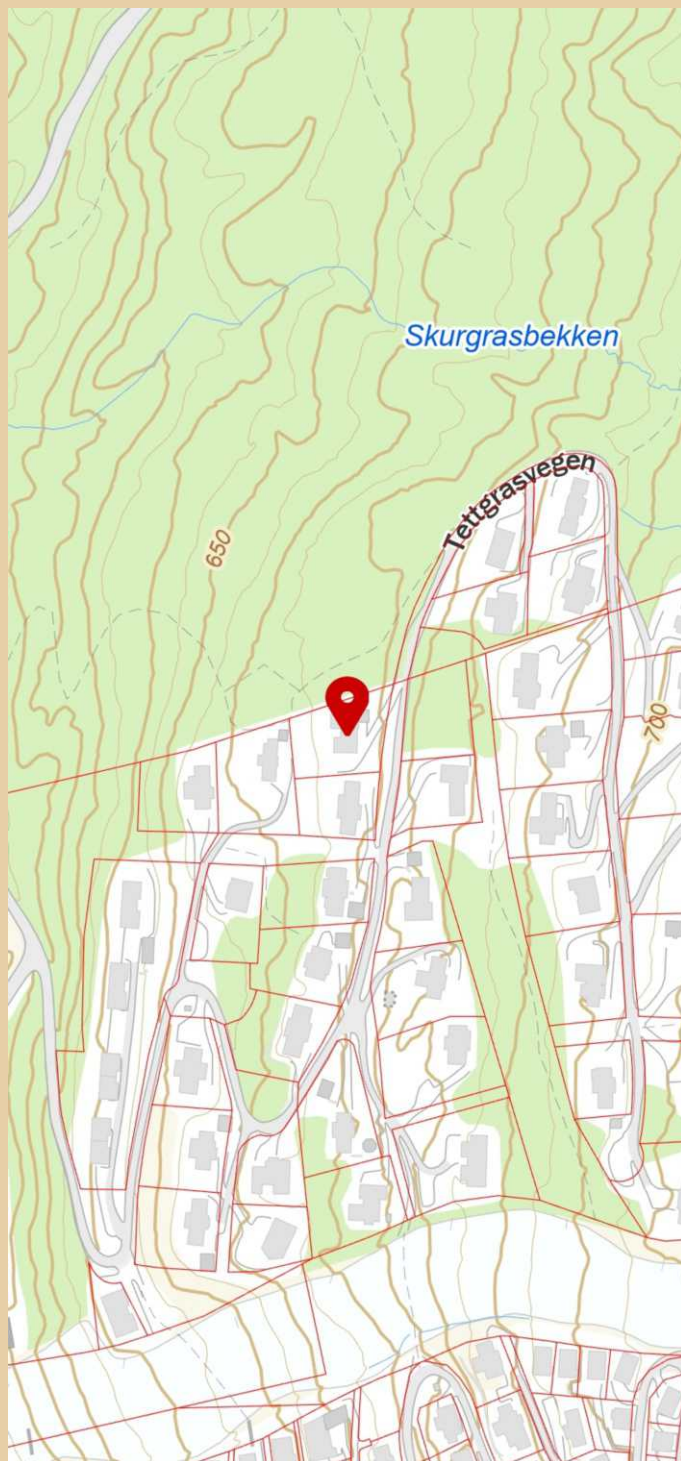
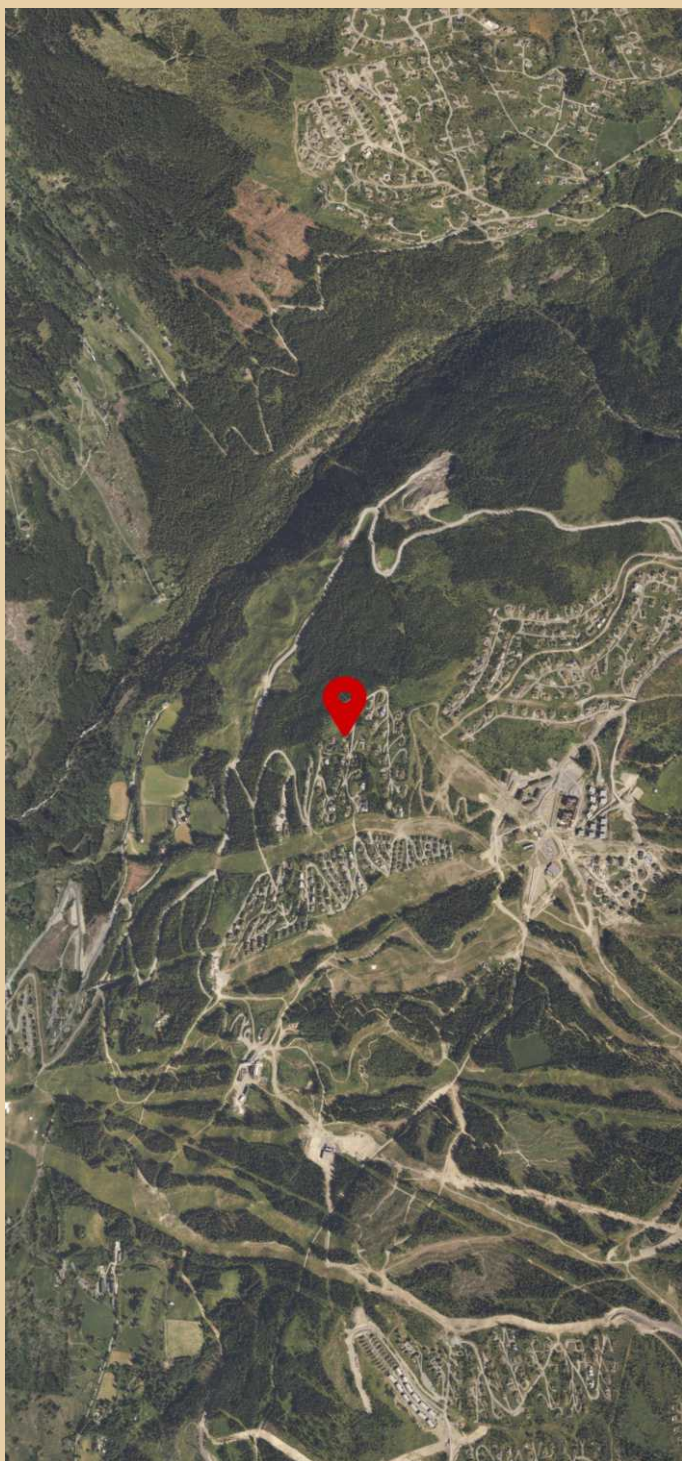
🚆 Hunderfossen stasjon 18 min 🚗
Linje F6, RE10 9.7 km

🚆 Jar 7 min 🚗
Linje 540 3.4 km

🚆 Nermo i Sørbygdsvegen 8 min 🚗
Linje 540 4.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Tettgrasvegen 104, 2636 Øyer
Gnr. 16, Bnr. 54, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:

55251338

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Stig Henning Svartor

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 906 10 172

E-post:

stig.svartor@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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