



**PRIVATMEGLEREN**  
LILLEHAMMER

LUNNSTADMYRVEGEN  
394

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra Hafjelltoppen Velforening

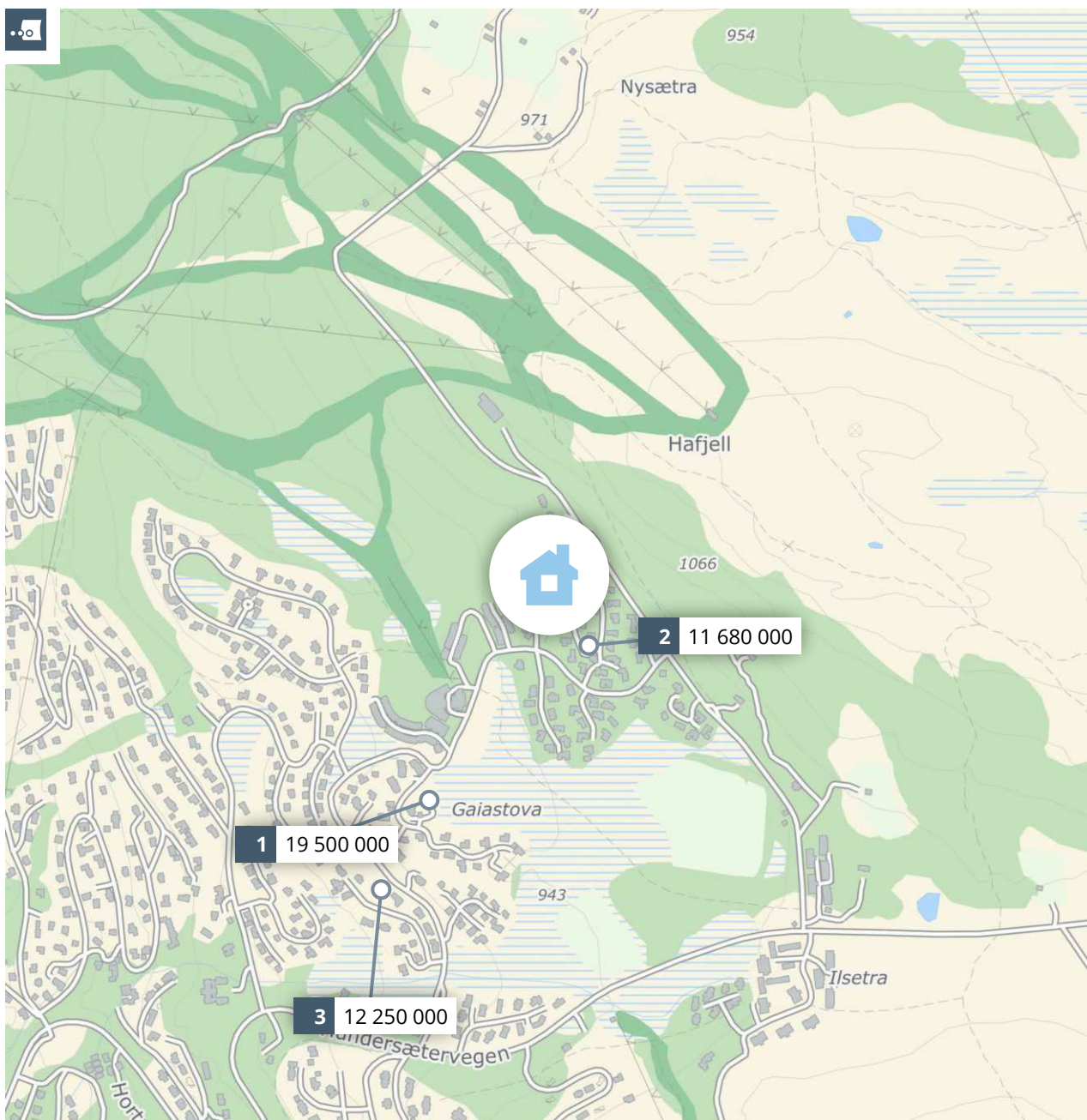
Informasjon fra Øyer kommune

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema





## Meglerns verdivurdering

# LUNNSTADMYRVEGEN 394



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 09.12.2025

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



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Lunnstadmyrvegen 394, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 155 BNR 57 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS PELLESTOVA

Verdivurdert til

# 15 900 000

- **15 900 000** **117 778**

Fellesgjeld

Totalt

m<sup>2</sup> pris

|         | BRA-i              | BRA-e            | BRA-b            | TBA              | GUA                  | ALH              |
|---------|--------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Areal   | 135 m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup> | - m <sup>2</sup>     | - m <sup>2</sup> |
| Tomt    |                    |                  |                  |                  | 1 455 m <sup>2</sup> |                  |
| Byggeår |                    |                  |                  |                  | 1993                 |                  |

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fellesutgifter  | - |
| Formue          | - |
| Soverom         | 4 |
| Etasjer         | 1 |
| Parkering  Peis |   |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM                                                                            | SALGSDATO  | PRISANT    | PRIS              | FELLESJ | TOTALPRIS  | M <sup>2</sup> PRIS |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|---------|------------|---------------------|
| <b>1</b> Midtåsvegen 27<br>134 m <sup>2</sup> 1993 3 073 m <sup>2</sup> 4 sov      | 15.06.2023 | 19 500 000 | <b>19 500 000</b> | 0       | 19 500 000 | <b>145 522</b>      |
| <b>2</b> Lunnstadmyrvegen 416<br>132 m <sup>2</sup> 1993 726 m <sup>2</sup> 4 sov  | 13.11.2025 | 12 000 000 | <b>11 680 000</b> | 0       | 11 680 000 | <b>88 485</b>       |
| <b>3</b> Lunnstadmyrvegen 48<br>130 m <sup>2</sup> 1993 2 284 m <sup>2</sup> 4 sov | 07.02.2023 | 14 700 000 | <b>12 250 000</b> | 0       | 12 250 000 | <b>94 231</b>       |

Velkommen til en sjelden anledning på Hafjelltoppen. Hytta ligger ovenfor Gaiastova med usjenert beliggenhet nesten innerst i blindvei, skånet for trafikken rundt Gaiastova. Hytte har en veldig god atmosfære og fremstår som hyggelig og innholdsrik med 4 soverom, 2 bad, flott stue samt et praktisk anneks. Det er enkel ski inn/ut både langrenn og alpint. Det er gangavstand til både restaurant, sportsbutikk og dagligvare

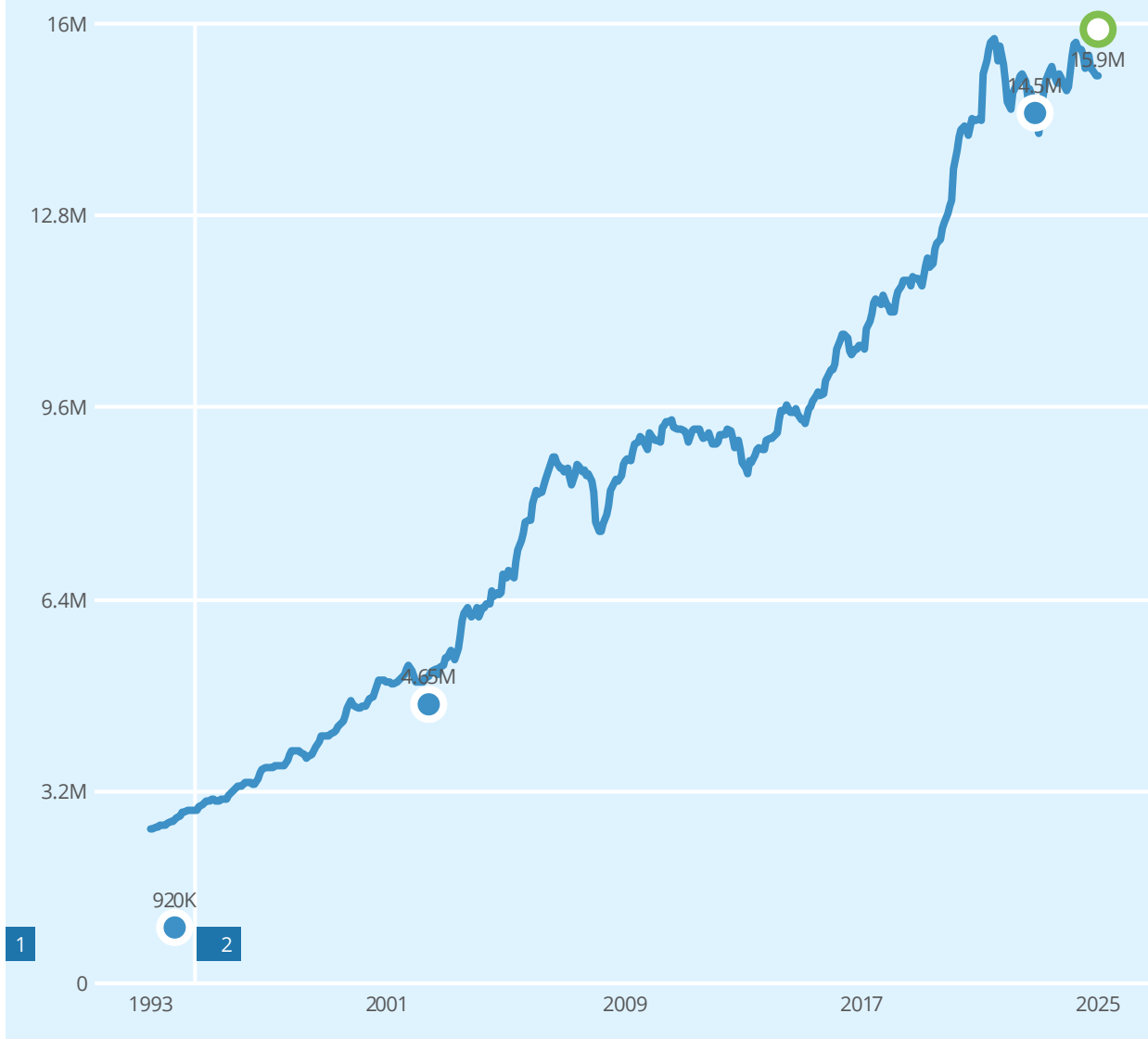
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



## Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg

2 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO  | TINGLYST   | PRISANT    | PRIS       | FELLESgjELD | TOTALPRIS  |   |
|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---|
| 13.10.2023 | 13.10.2023 | 02.11.2023 | 14 900 000 | 14 500 000 | -           | 14 500 000 |   |
| 29.09.2001 | 16.01.2003 | 21.02.2003 | 6 000 000  | 4 650 000  | -           | 4 650 000  |   |
| 18.11.1994 |            | 18.11.1994 | -          | 450 000    | -           | 450 000    | 3 |
| 26.05.1994 |            | 26.05.1994 | -          | 920 000    | -           | 920 000    |   |

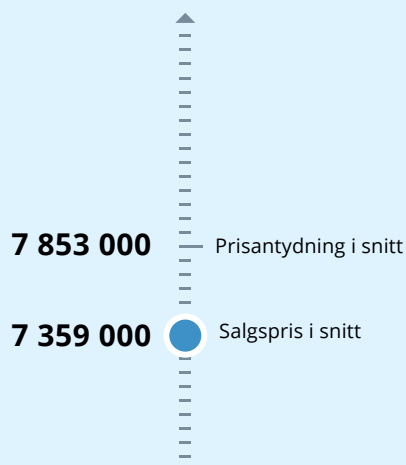
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



## Fritidsboliger til salgs i PELLESTOVA grunnkrets nå

Annonnene har i  
snitt ligget ute i**126**  
dager

## Fritidsboliger solgt i PELLESTOVA grunnkrets siste 3 mnd

Solgt i snitt  
i løpet av**134**  
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m<sup>2</sup>-priserm<sup>2</sup>-priser ikke relevant

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lunnstadmyrvegen 394, 2636 ØYER

 ØYER kommune

 gnr. 155, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 22339-1206

Referansenummer: CF3943

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Carl Magnus Håvemoen

Vår ref: Carl Magnus  
Håvemoen



 **LILLEHAMMER  
TAKST**

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

*Carl Magnus Håvemoen*

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Stor fritidsbolig fra 1993 med anneks.

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

Avvikene som gir TG3 omhandler fallforhold og tettesjikt på våtrom.

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

## Fritidsbolig - Byggeår: 1993

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv.

Boligen har takrenner av treverk, nedløp av kjetting og blekk av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dobbel balkongdør i tre fra 2024.

Boligen har stor veranda og rekkverk bygget av treverk.

Liten tretrapp fra gårdsplass og opp til veranda.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe, åpen peis og sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er overflateoppusset og tettesjikt er fra byggeår.

Veggene har fliser i dusjnise og panel/tømmer på resten. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Sluken ligger 7mm høyere enn topp flis ved dør.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt (eldre vinylbelegg under fliser).

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tidligere soverom er omgjort til vaskerom. NB: Rommet er ikke bygget som ett våtrom.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke sluk og ikke noen form for tettesjikt på rommet.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er også på dette rommet.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad m/badstue:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er overflateoppusset, tettesjikt er fra byggeår.

Veggene har fliser i dusjnise og panel/tømmer på resten av rommet. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Sluken under vask ligger 1cm høyere en topp flis ved dør(motfall mot dør).

Det er plastsluk og eldre vinylbelegg som tettesjikt på gulv.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med panel på vegger/tak og belegg på gulv.

Det er laget plassbygde benker og tremmegulv i treverk.

Badstuovn fra 1994.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Stoppekran er i luke i entre.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i skap på vaskerom.

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannvarsler, men mangler brannslukker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Dreneringen er fra 1993.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. 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 de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er fremvist tegninger av bolig og tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk:

-Soverom mot nord er gjort mindre og bad er utvidet inn i soverom.

-Der det i dag er vaskerom er tegnet inn som bod på tegning. Da dette er en bruksendring kreves det normalt en søknad til kommunen, det er ikke fremvist bruksendring på dette.

Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 25.09.2000.

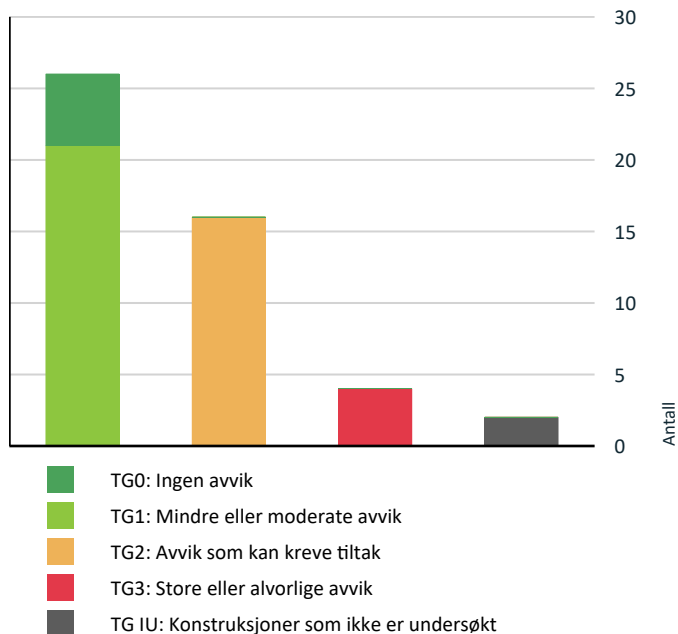
### Anneks

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

Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 25.09.2000 og ferdigattest for bruksendring av uthus til anneks datert, 11.12.2025.

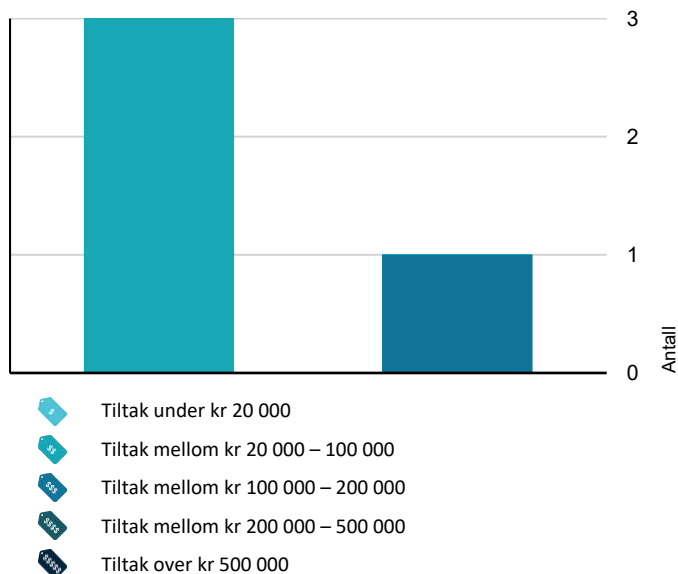
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 1993. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v. er gitt av eier/rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmål. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad m/badstue > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad m/badstue > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig bod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                |                             |
|---|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Radon                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad m/badstue > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg                 | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1993

**Kommentar**  
Kilde: eiendomsverdi.no

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                      |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025 | Vedlikehold   | Utbedring av flisegulv i entre/gang, ventilasjon på loft, plate under sotluke og montert sotlukestien (Hafjell bygg a/s).            |
| 2024 | Modernisering | Nye ytterdører og balkongdører.                                                                                                      |
| 2024 | Modernisering | Nytt heltregulv på stue, samt skiferfliser foran peis.                                                                               |
| 2023 | Modernisering | Installert ny varmtvannstank, nytt toalett, to vasker og ett badekar. Nytt røropplegg under kjøkkenvask, samt nytt armatur (Ramsøy). |
| 2023 | Modernisering | Montert elbil-lader (EI-installasjon innlandet a/s).                                                                                 |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet snø. Vurdert på alder og materiale.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



Tak.

## TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner av treverk, nedløp av kjetting og blekk av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det mangler takrenner på baksiden av bygget og mot nord.  
-Taknedløp via kjetting er ført ned på terrassebord på veranda.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-For å sikre riktig drenering og beskyttelse av bygget, bør takrenner velges og monteres i tråd med gjeldende standarder og bransjenormer for å tilfredsstille dagens krav. Konsekvens av dårlig bortledning av takvann er høyere fuktbelastning på muren og krypkjeller via terrenget. Økt fuktpåkjenning av krypkjelleren kan over tid føre til fukt og råteskader.

-Det anbefales å føre takvann bort fra veranda, da dette kan skade terrassen over tid. Det er også økt risiko for isdannelse på gulvet som kan føre til fallskader.



Nedløp føres til veranda.



Manglende takrenne.

## TG 1 Veggkonstruksjon

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

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takdelen over stue er kun innsisert fra liten åpning, grunnet manglende gulv (begrenset inspeksjon).

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

# Tilstandsrapport

-Det anbefales å montere ventiler i gavlvegger for å bedre ventilasjonen av loftet.

God lufting av takkonstruksjonen kan hjelpe til med å fjerne eventuell fuktig luft som slipper gjennom eventuell innvendig dampsperre, noe som kan føre til rim/kondens og skader i konstruksjonen.



Måling etter fukt rundt luftehatt (tørt).



Loft.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

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

## TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt dobbel balkongdør i tre fra 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har stor veranda og rekkverk bygget av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Veranda.

## TG 1 Utvendige trapper

Liten tretrapp fra gårdsplass og opp til veranda.

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

# Tilstandsrapport



Liten tretrapp.

## TG 2 Utvendig bod

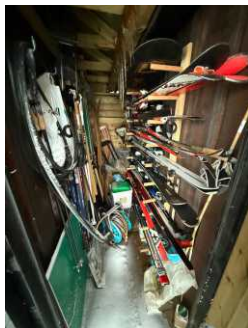
Det er bygget en enkel liten bod mellom boligen og anneks.  
Boden er bygget av lettvegger bygget oppå terrasse og har enkel takkonstruksjon. Brukes til lagring av ski.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenne fra anneks går igjennom boden og det er observert istapper og drypping fra takrenne inni boden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Istapper og drypping vil forekomme fra takrenne ved enkelte årstider. Det anbefales å lagre ting som tåler å være ute i denne boden.



Liten utvendig bod.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 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.
- Det er målt gulvavvik på 25mm gjennom hele rommet (garderobe/kontor).
- Det er målt gulvavvik på 18mm gjennom hele rommet ( soverom mot sør/øst).
- Det er målt gulvavvik på 20mm gjennom hele rommet (gang mot sør).
- Det er målt gulvavvik på 23mm innenfor en lengde på 2 meter (entre).
- Det er målt gulvavvik på 18mm gjennom hele rommet (kjøkken).



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

-Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange og utfordrende møblering.



Gulvavvik ved entre.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

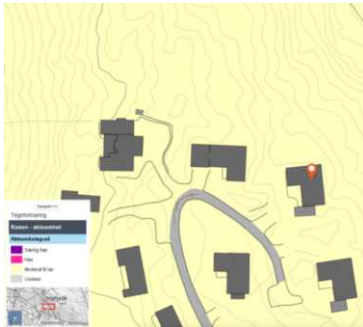
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Radongass kan være helseskadelig og en årsak til helseplager.



Aktsomhetskart for radon.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, åpen peis og sotluke/feieluke.

## TG IU Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er luke i gulv under seng på soverom mot nord.

### Vurdering av avvik:

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

-Åpning til krypkjeller er kledd inn med treplate og plast.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

-Det anbefales å etablere enklere tilkomst til krypkjeller ved å fjerne fastmontert treplate, samt gjøre undersøkelser av krypkjelleren.



Ingen tilkomst til krypkjeller.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet er overflateoppusert og tettesjikt er fra byggeår.



Bad.

### ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjnise og panel/tømmer på resten. Taket har panel.

### ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Sluken ligger 7mm høyere enn topp flis ved dør.

#### 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

# Tilstandsrapport

- Det er bom/hullyd under enkelte fliser i dusjsone og noen fliser bak toalett.
- Sluken er plassert i dusjsone og det er tett bunnskinne under dusjdører (lekkasjevann utenfor dusjsone kan ikke renne til sluk, TG3)
- Det er motfall mot dør på gulv utenfor dusjsone (eventuell lekkasje vil renne ut av rommet, TG3).

## Konsekvens/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.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- 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 må foretas utbedring av fallforhold.

- Fliser med bom/hul-lyd er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere. Liten konsekvens ved normal bruk.
- Konsekvens av motfall og ingen avrenning til sluk utenfor dusjsone er at vann vil renne ut av rommet ved en lekkasje og forårsake kostbare skader.

-Kostnadsestimat er for etablering av fall til sluk på hele gulvet mot sluk.

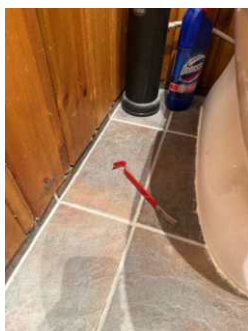
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Motfall mot dør.



Tett sokkel mot dusjsone og sluk.



Bom/hullyd under fliser.



Bom/hullyd under fliser

## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt (eldre vinylbelegg under fliser).

#### Vurdering av avvik:

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

- Før 1997 var det ikke krav om membran på vegger og det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt i våtsoner på vegger( bak fliser og panel).
- Det er panel i våtsoner på vegg (uegnede materialer).

#### 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Det anbefales installering av tett dusjkabinett med tanke på alder/usikkerhet på tettesjikt.

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



Sluk.



Synlig eldre belegg.



Panel i våtsoner.

## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

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

## ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

# Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Tidligere bod er omgjort til vaskerom. NB: Rommet er ikke bygget som ett våtrom.



Vaskerom.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har ingen sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

-Det knirker litt i gulv/vegg når man trækker på gulv innenfor døren.

-Det er ingen sluk på gulvet og eventuelt lekkasjevann vil ikke renne til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk og ikke noen form for tettesjikt på rommet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

-Det er ingen membran i våtsoner på rommet (gulv og bak vask) og ingen tettesjikt i form av oppbrett i overgang gulv/vegg. Dette er et krav på våtrom (TG3).

NB: Det er montert lekkasjesikring under servant, vaskemaskin og varmtvannsbereder som skal stenge vannet når føleren oppdager fukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

-Uten en tett membran vil en lekkasje eller vann som søles fra vaskemaskinen eller en vask, trenge inn i gulv og vegger. Dette skyldes at fliser og fuger alene ikke er vanntett.

Kostnadsestimat er for etablering av tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone (gulv og bak vask), samt sluk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Ingen synlig membran mellom gulv og vegg.

## ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er også på dette rommet.

## ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

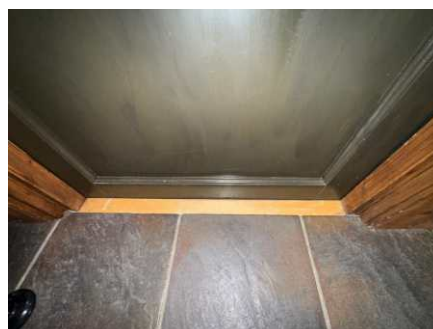
## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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



Naturlig ventilering.



Tett ved dør for tilluft.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i luke på vegg i entre. Det ble foretatt RF måling i luke på vegg, da det er våtrom på hver side av vaskerommet. Målingen viste ingen unormale forhold, tørt på målested.

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



RF måling i vegg mot bad.

## ETASJE > BAD M/BADSTUE

### Generell

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

Badet er overflateoppuset, tettesjikt er fra byggeår.



Bad.

## ETASJE > BAD M/BADSTUE

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjnise og panel/tømmer på resten av rommet. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

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

-Det er vindu i våtsonen til badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

-Vær oppmerksom på fukt og vannbelastningen på uegnede materialer. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Konsekvens er fuktskader på vindu.

# Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen til badekar.

## ETASJE > BAD M/BADSTUE

### **TG 3** Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Sluken under vask ligger 1cm høyere en topp flis ved dør (motfall mot dør).

#### 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

-Det er bom/hulld under flere fliser og enkelte virker løse (knitrer når man går på de).

-Det er ikke fall mot sluk, men mot dør. Ved en lekkasje vil vann kunne renne ut av rommet (TG3).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- 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 hulld 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 må foretas utbedring av fallforhold.

-Fliser med bom/hulld er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere. Liten konsekvens ved normal bruk.

-Konsekvens av motfall og ingen avrenning til sluk utenfor dusjsone er at vann vil renne ut av rommet ved en lekkasje og forårsake kostbare skader.

-Kostnadsestimat er for etablering av fall til sluk på hele gulvet mot sluk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Motfall mot dør.



Motfall til sluk.

## ETASJE > BAD M/BADSTUE

### **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og eldre vinylbelegg som tettesjikt på gulv. Badet har en sluk i lukket dusjnisje og en sluk under servant. Avløp fra badekar går i direkte avløp ned i gulvet.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

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

-Det er ingen tettesjikt på vegg i våtsonen til badekar (TG3).

-Før 1997 var det ikke krav om membran på vegger og det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt våtsoner på vegger (dusj sone).

-Tettesjikt av vinylbelegg på gulv har passert mer en halvparten av forventet levetid og er ikke synlig for inspeksjon.

## 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.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

-Konsekvens av manglende eller feilaktig utført membran i våtsoner har stor risiko for fuktskader som kan involvere råte og muggsopp i vegger/gulv og kan føre til kostbare reparasjonskostnader.

-Kostnadsestimat er for etablering av membran i våtsoner på vegger ved badekar og vask, feks baderomsplater.

Det anbefales installering av tett dusjkabinett med tanke på alder av membran.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sluk med synlig eldre belegg (dusj).



Manglende membran i våtson



Sluk under servant.

## ETASJE > BAD M/BADSTUE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## ETASJE > BAD M/BADSTUE

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE > BAD M/BADSTUE

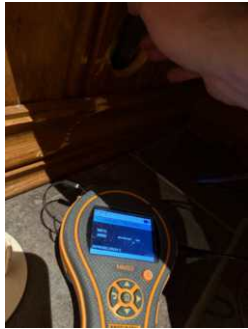
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i eksisterende hull under servant på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i

# Tilstandsrapport

konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.

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



Måling etter fukt i vegg mot dusj.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

Lekkasjesikring og komfyrvakt anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

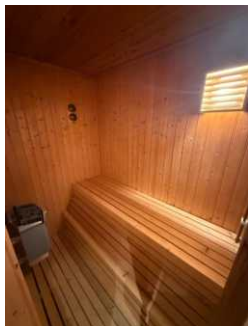
## SPESIALROM

### ETASJE > BADSTUE

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med panel på vegger/tak og belegg på gulv.

Det er laget plassbygde benker og tremmegulv i treverk.



Badstu.

### ETASJE > BADSTUE

#### TG 2 Teknisk anlegg

Badstuovn

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1994

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**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.



Badstuovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stoppekran er i luke i entre.

**Vurdering av avvik:**

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

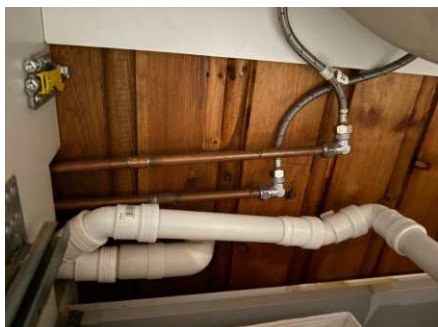
-Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Konsekvens/tiltak**

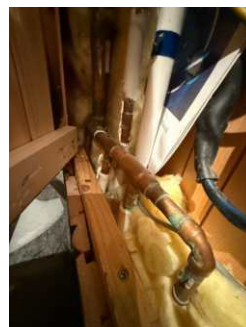
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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



Eldre kobberrør.



Eldre kobberrør.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**

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

-Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Konsekvens/tiltak**

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

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Luft til luft varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert i skap på vaskerom.



Bereder.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1993 .Store deler ble byttet ved innflytting i 2023, inklusive føring til alle takspotter. Utført av El-Installasjon Innlandet AS.**

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

**Ja Så vidt vi vet, 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**

**Det er fremvist samsvarserklæringer på arbeid for de deler av anlegget som er byttet av nåværende eier.**

**Samsvarserklæring foreligger for el-arbeidene i 2024 i boligmappa.**

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?

# Tilstandsrapport

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.

NB: Eier opplyser om at spotter på innredninger på begge bad, vaskerom og soverom ved kjøkken ikke fungerer.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

## Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Boligen har brannvarslere, men mangler brannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

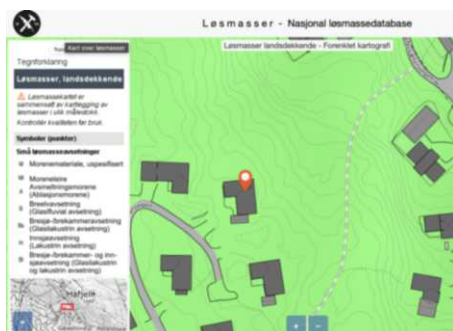
4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.



Løsmassekart. ngu.no

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1993.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens er økt fuktbelastning på kryprom som kan føre til fukt og råteskader over tid.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

-Terrengtet på baksiden av boligen mot sør går ganske tett på boligen og det er dermed muligheter for vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Det anbefales å følge med på terrengtet når snøen har blitt borte og eventuelt gjøre tiltak om nødvendig. Konsekvens er større fuktpåkjenning på mur og krypkjeller.

# Tilstandsrapport



Terreng mot mur.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1993. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1993. 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 på mest sannsynlig alder og materiale.

### **Vurdering av avvik:**

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

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

-Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom rør skulle svikte, kan dette medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting, samt risiko for vannskader og driftsavbrudd.

## **Oljetank**

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



# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

1995

#### Kommentar

Kilde: eiendomsverdi.no

#### Standard

#### Vedlikehold

### Beskrivelse

Anneks fra 1995.

Bygget er oppført på støpt ringmur og har betongdekke.  
Veggene er oppført i bindingsverk kledd med stående utvendig kledning.  
Takkonstruksjonen av takstoler tekkes med platon og torv.  
Innvendig er det kledd med parkett på gulv og panel på vegger og tak.  
Bygget er oppdelt i to rom som er i bruk som soverom.  
Det er ny inngangsdør og ett nytt vindu med 3-lags glass.

Avvik observert ved enkel besiktigelse:

-Det mangler takrenner på baksiden av bygget.

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet og er ikke vurdert/tilstandsvurdert.

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

## Tilbygg / modernisering

2024    Modernisering    Anneks ble totalrenovert.

# 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

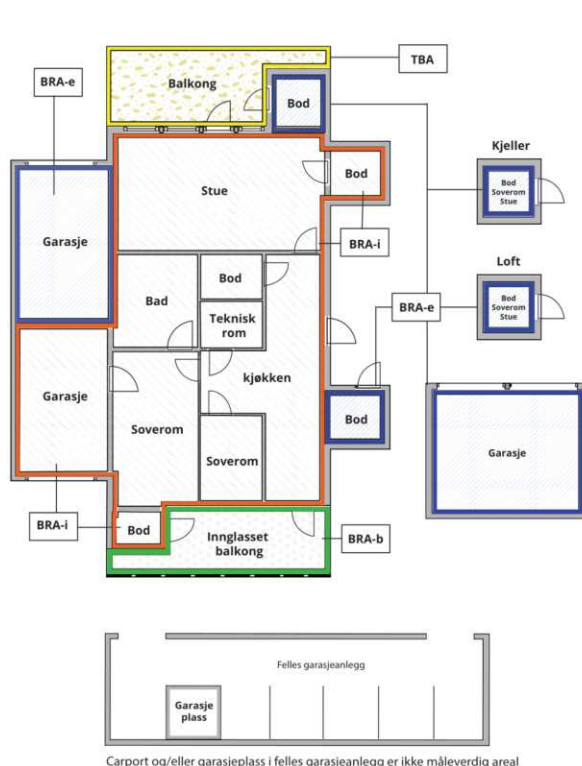
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 131                           | 2                           |                            | 133 | 64                              |
| <b>SUM</b>     | <b>131</b>                    | <b>2</b>                    |                            |     | <b>64</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>133</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, gang, soverom, soverom 2, walk-in closet, bad, vaskerom, bad m/badstue, badstue, kjøkken, soverom 3, stue | Utvendig bod                |                            |

### Kommentar

BRA-E er utebod.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er fremvist tegninger av bolig og tegninger stemmer ikke helt med dagens bruk:

-Soverom mot nord er gjort mindre og bad er utvidet inn i soverom.

-Der det i dag er vaskerom er tegnet inn som bod på tegning. Da dette er en bruksendring kreves det normalt en søknad til kommunen, det er ikke fremvist bruksendring på dette.

Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 25.09.2000.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

### 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 19                          |                            | 19  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>19</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>19</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Soverom, soverom 2          |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det er fremvist ferdigattest for bygget datert, 25.09.2000 og ferdigattest for bruksendring av uthus til anneks datert, 11.12.2025.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 129        | 2          |
| Anneks       | 19         | 0          |

### Kommentar

Fritidsbolig

S-ROM er utvendig bod.

Anneks

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede            | Rolle         |
|------------|----------------------|---------------|
| 27.11.2025 | Carl Magnus Håvemoen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde            | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|------------------|------------|
| 3440 ØYER | 155  | 57   |      | 0    | 1455.2 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

### Adresse

Lunnstadmyrvegen 394

### Hjemmelshaver

Lie Mimi Ellinor Waage Lund, Lie Øivind Ragnar Lorentzen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Lunnstadmyrvegen 394, som er rett ved siden av Gaiastova på toppen av Hafjell.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

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

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige

### Avtalenr

80090758

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato | Kommentar                        | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------|----------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring        |      | Mottatt og lest                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     |      | Diverse opplysninger.            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunale dokumenter |      | Informasjon om eiendom og bolig. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport        |      | Innhentet og leveres til megler. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.12.2025 |           |
| 2       | 15.12.2025 |           |

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/CF3943>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                        |
| PrivatMegleren Lillehammer                                          |                        |
| Oppdragsnr.                                                         |                        |
| 55251467                                                            |                        |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn          |
| Mimi Ellinor Waage L. Lie                                           | Øivind R Lorentzen Lie |
| Gateadresse                                                         |                        |
| Lunnstadmyrvegen 394                                                |                        |
| Poststed                                                            | Postnr                 |
| ØYER                                                                | 2636                   |
| Er det dødsbo?                                                      |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |
| Avdødes navn                                                        |                        |
|                                                                     |                        |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                        |
|                                                                     |                        |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                        |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                        |
| År                                                                  | 2023                   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                        |
| Antall år                                                           | 2                      |
| Antall måneder                                                      | 0                      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                        |
| Forsikringsselskap                                                  | Gjensidige             |
| Polise/avtalenr.                                                    | 80090758               |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innstallert ny varmtvannstank, nytt toalett, to vasker og ett badekarr. Nytt rørapplegg under kjøkkenvask, samt nytt armatur

Arbeid utført av

Ramsøy

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Yttervegg måtte repareres. Litt skjeve gulv i gangen, var der ved overtagelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Neon spor etter mus ved innflytning. Er ikke oppdaget senere. Hytten hadde stått tom/ubrukt i minst ett år før vi kjøpte/overtok

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet alle ovner, nytt anlegg til spotter i taket i gangen, nye stikkontakter og brytere, montert varmepumpe etc.

Arbeid utført av

EL-innstallasjon Innland AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har montert på yttervegg, type Easee

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

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

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                            |
|----------------|------------------------|--------------|------------------------------------------|
| Mimi Waage Lie | 45e1170f4c89c17acc3b42 | 13.11.2025   | Signer authenticated by<br>One time code |
|                | bbca21420ba614c9b9     | 13:21:46 UTC |                                          |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER           | TIME         | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------|--------------|------------------------------------------|
| Øivind Lie     | 879d2782a00a50e46ba5 | 13.11.2025   | Signer authenticated by<br>One time code |
|                | Obaf9691b3c9c9f69831 | 13:20:48 UTC |                                          |

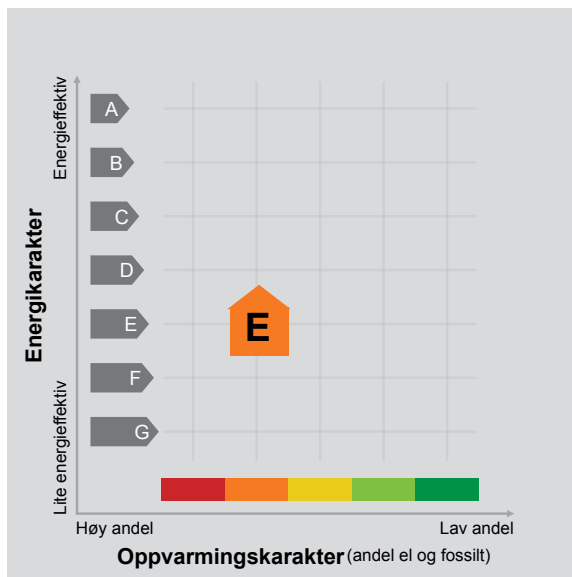
Document reference: 55251467

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Lunnstadmyrvegen 394     |
| Postnummer        | 2636                     |
| Sted              | ØYER                     |
| Kommunenavn       | Øyer                     |
| Gårdsnummer       | 155                      |
| Bruksnummer       | 57                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 15477431                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-195733 |
| Dato              | 05.12.2025               |



**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

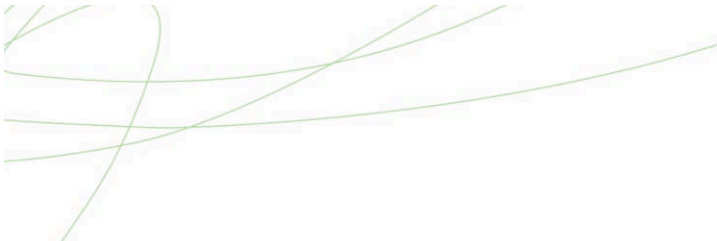
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

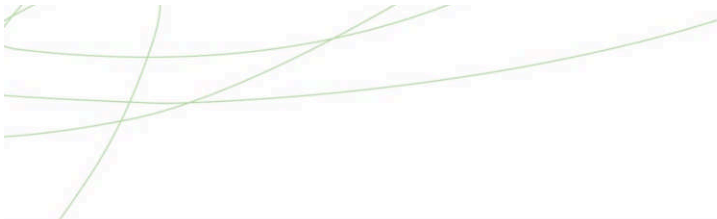
Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Redusér innetemperaturen**

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.

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus       |
| <b>Bygningstype:</b>            | Fritidsbolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1993         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 150          |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 9: Montering tetningslister

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

**Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis**

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

Vår ref. / ansvarlig/regnskapsfører:

Deres ref: Elisabeth Storsveen

Dato 31.10.25

Knut A. Ramstad

## **MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER**

### **Opplysninger - boligselskap**

Hafjelltoppen Velforening

Antall medlemmer: 454

Eiendom: Reguleringsområde Hafjelltoppen i Øyer

Forretningsfører: Langseth Services AS

Forsikringspolise: Hytteteierforening, ingen forsikring

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjennelse: Nei

Dyrehold: OK

Kontaktinfo til velforeningens styreleder:

Navn: Sverre K. Seeberg

Telefonnr.: 909 84 396

E-post: [sverrek.seeberg@lovenskiold.no](mailto:sverrek.seeberg@lovenskiold.no)

### **Forretningsfører:**

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

Eierskiftegebyr 3.750,- inkl. mva.

Kontonr. 1506.50.11341

### **Opplysninger om eiendom:**

Adresse: Lunnstadmyrvegen 394

Gnr. 155, bnr. 57

Kommune: Øyer

Eieropplysninger:

Medlemsavgift pr. år: kr. 7.000,- (Perioden 01.07.25 – 30.06.26).

Fellesutgifter inkluderer: Se regnskap, budsjett

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

Forenings kontonr. 2002.07.11176

Andel egenkapital pr. 30.06.25: kr. 2.256,-

Andel felles lån pr. 30.06.25: kr. 0

Andre viktige opplysninger:

-Felleskostnadene bestemmes i henhold til budsjett hvert år

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

Fortsatt en del uavklarte forhold.

## HAFJELLTOPPEN VELFORENING

### PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 14.10.24

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

#### 1. Konstituering av møtet.

Styreleder Sverre K. Seeberg ønsket velkommen.

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

Til stede var også forretningsfører Knut A. Ramstad.

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

#### 2. Styrets årsrapport 01.07.23 – 30.06.24.

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

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

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

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

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

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



### **3. Regnskap 01.07.23 - 30.06.24.**

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

### **4. Saker til behandling.**

#### **4.1 Hafjell 950 – spørsmål om videre håndtering..**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voteringstemaene på stemmeseddel 1 lyder som følger:

**Forslag fra styret:**

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

**Forslag fra Nikolai Jebsen:**

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

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

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

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

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| <i>Styrets forslag med ovennevnte tillegg</i> | <i>204 stemmer</i> |
| <i>Nikolai Jebsens forslag</i>                | <i>98 stemmer</i>  |

Fullt vedtak lyder som følger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|              |             |
|--------------|-------------|
| Alternativ 1 | 206 stemmer |
| Alternativ 2 | 96 stemmer  |

Fullt vedtak lyder som følger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|              |             |
|--------------|-------------|
| Alternativ 1 | 204 stemmer |
| Alternativ 2 | 98 stemmer  |

Fullt vedtak lyder som følger:

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

#### **4.4 Fastsettelse av styrehonorar.**

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

#### **5. Budsjett 01.07.24 - 30.06.25.**

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

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

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

#### **6. Valg.**

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

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

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

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

*Valgkomitéens innstilling ble deretter vedtatt.*

Styret har dermed følgende sammensetning:

##### **6.1 Styreleder.**

Sverre K. Seeberg

Midtåsvegen 26

på valg i 2025

## 6.2 Styrets medlemmer.

Fra hytteeierne:

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

Fra leilighetseierne:

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

Fra Gaiastova:

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

## 6.3 Valgkomite.

Til valgkomité ble valgt for ett år:

Anette Mellbye  
Tom Arne Ingier  
Knut Erik Johannessen

Møtet ble deretter hevet.

Oslo 14.10.24

\_\_\_\_\_  
Anette Mellbye

\_\_\_\_\_  
Arne Trond Klemsdal

\_\_\_\_\_  
Sverre K. Seeberg  
(Møteleder)

**HAFJELLTOPPEN VELFORENING**  
**STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.23 - 30.06.24**

**1. Medlemssituasjonen.**

Velforeningen har i perioden hatt 454 medlemskap.

**2. Styret.**

Styret har i perioden bestått av:

**Styreleder:**

Sverre K. Seeberg

**For leilighetseierne:**

Anders Elind

Jon Steen

**For hytteeierne:**

Anne Helene Reiten

Kari Trondsen

Jon Kummen

Geir Sand

**For Gaiastova:**

Fredrik Helmen

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

**3. Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon.**

Som forretningsfører har fungert Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS.

Som regnskapsfører har fungert ECIT Lillehammer AS.

Som revisor har fungert registrert PKF ReVisjon as.

**4. Økonomi.**

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

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

**5. Styrets arbeid.**

**5.1 Reguleringsmessige forhold**

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

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

 BankID Signing  
Anders Elind  
2024-07-02

 BankID Signing  
Jon Kummen  
2024-07-02

 BankID Signing  
Anne Helene Reiten  
2024-07-02

 BankID Signing  
Jon Steen  
2024-07-02

 BankID Signing  
Fredrik Helmen  
2024-07-02

 BankID Signing  
Kari Trondsen  
2024-07-02

 BankID Signing  
Geir Sand  
2024-07-03

 BankID Signing  
Sverre Seeberg  
2024-07-04

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

## **5.2 Utvikling av Gaiastova – Hafjell 950.**

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

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

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

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

## **5.3 Trafikk/parkeringsforhold/skilting.**

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

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

## **5.4 Skiløyper og alpinanlegget.**

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

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

## **5.5 Snøbrøyting.**

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



## **5.6 Vedlikehold av veier og friområder**

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

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

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

## **5.7 Felling/tykning av trær på friområder**

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

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

## **5.8 Renovasjon**

Styret oppfatter at renovasjonsordningen på Hafjelltoppen fortsatt fungerer godt.

## **5.9 Hjemmeside/mailregister**

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

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

## **6. Generelt.**

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

Velforeningens drift forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

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

**Oslo 02.07.2024**

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg  
Styreleder

Kari Trondsen

Fredrik Helmen

Anders Elind

Jon Kummen

Geir Sand

Jon Steen

**HAFJELLTOPPEN VELFORENING**

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

HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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

Oslo 02.07.24

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg  
Styreleder

Kari Trondsen

Geir Sand

Anders Elind

Jon Kummen

Frerik Helmen

Jon Steen





PKF ReVisjon AS  
Sandakerveien 114A  
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i  
**Hafjelltoppen Velforening**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023-2024

### *Konklusjon*

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

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

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Øvrig informasjon*

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

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

Oslo, 20. august 2024

PKF REVISJON AS



Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor

# HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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



## **VEDTEKTER**

### **FOR**

#### **HAFJELLTOPPEN VELFORENING**

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

#### **Pkt. 1 - Formål**

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

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

#### **Pkt. 2 - Eierforhold**

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

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

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

#### **Pkt. 3 - Årsmøte**

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Pkt. 4 - Stemmerett**

Årsmøtet ledes av styret.

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

#### **Pkt. 5 - Styret**

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

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

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

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

#### **Pkt. 6 - Valgkomitè**

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

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

### **Pkt. 7 - Tegning av Velforeningen**

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

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

### **Pkt. 8 - Regnskap**

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

### **Pkt. 9 - Driftsutgifter**

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

### **Pkt. 10 - Vedlikehold**

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

### **Pkt. 11 - Snøbrøyting**

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

### **Pkt. 12 - Utsikt**

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

### **Pkt. 13 - Fellesareal og veier**

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

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

Styret kan etter søknad innvilge dispensasjon fra akseltrykksbegrensningen under følgende vilkår:

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

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

Beløpene vil være gjenstand for årlig indeksregulering med konsumprisindeksen.»

#### **Pkt. 14 - Vedtektsendring**

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

Medlemmene i  
Hafjelltoppen Velforening

Oslo 02.09.2025

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE - HAFJELLTOPPEN VELFORENING.**

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Hafjelltoppen Velforening i Thon Conference i Universitetsgaten **26** i Oslo **mandag 22.09.25 kl. 19.00**. Det vil bli mulighet for å følge møtet på videolink, men ikke for deltakelse og stemmegivning. For å følge møtet, klikk på linken i oversendelsesmailen.

Registrering av fremmøtte og fullmakter vil skje i møtelokalet fra 18.30.

Følgende vil bli behandlet:

1. Konstituering av møtet.
  - 1.1 Valg av møteleder.
  - 1.2 Godkjenning av innkalling.
  - 1.3 Godkjenning av dagsorden.
  - 1.4 Valg av 2 personer til undertegning av protokoll sammen med møteleder.
2. Styrets årsrapport 01.07.2024 – 30.06.2025 (**vedlegg 1**).
3. Regnskap 01.07.2024 - 30.06.2025 (**vedlegg 2**).
4. Saker til behandling.
  - 4.1 Hafjell 950 – forslag fra Gaiastova AS til minnelig løsning. Som vedlegg til saken følger:

|                                                               |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Saksfremlegg fra styret                                       | (vedlegg 3)  |
| Brev fra Gaiastova AS datert 31.07.25                         | (vedlegg 4)  |
| Notat med faglig vurdering fra Advokatfirmaet Mageli          | (vedlegg 5)  |
| Kommentar til forslag til minnelig løsning fra Anette Mellbye | (vedlegg 6)  |
| Stevning til Jordskifteretten datert 28.03.25                 | (vedlegg 7)  |
| Tilsvar fra Advokatfirmaet Mageli datert 05.06.25             | (vedlegg 8)  |
| Prosesskrift fra Advokatfirmaet Wiersholm datert 12.08.25     | (vedlegg 9)  |
| Prosesskrift fra Advokatfirmaet Mageli datert 27.08.25        | (vedlegg 10) |

**Hafjelltoppen Velforening. Forretningsfører Langseth & Ramstad Eiendomsforvaltning AS**

Postboks 2024 Ryen. 0615 OSLO

Telefon: 907 22 895

Internett: [www.hafjelltoppen.no](http://www.hafjelltoppen.no)

Bankgiro: 2002.07.11176 Org.nr. 981 095 278

E-post: [kra@lrforvaltning.no](mailto:kra@lrforvaltning.no)

- 4.2 Fastsettelse av styrehonorar for perioden 01.07.2024–30.06.2025 (**vedlegg 11**)
- 5. Budsjett 01.07.2025 - 30.06.2026, vedtak om innkalling fra medlemmene (**vedlegg 12**).
- 6. Valg (**vedlegg 13**).
  - 6.1 Styreleder
  - 6.2 Styremedlemmer
  - 6.3 Valgkomité

Innkallingen med sakspapirer og fullmaktsskjema er lagt ut på Velforeningens hjemmeside **[www.hafjelltoppen.no](http://www.hafjelltoppen.no)**.

Med vennlig hilsen  
for Hafjelltoppen Velforening

Sverre K. Seeberg  
(sign.)

## **FULLMAKT**

Undertegnede

---

gir herved

---

eller

---

fullmakt til å møte og stemme for mitt medlemskap i ordinært årsmøte i

Hafjelltoppen Velforening

**Mandag 22.09.25 i Oslo**

Sted

Dato . .25

---



**HAFJELLTOPPEN VELFORENING****STYRETS ÅRSRAPPORT 01.07.24 - 30.06.25****1. Medlemssituasjonen.**

Velforeningen har i perioden hatt 454 medlemskap.

**2. Styret.**

Styret har i perioden bestått av:

**Styreleder:**

Sverre K. Seeberg

**For leilighetseierne:**

Anders Elind

Jon Steen

**For hytteeierne:**

Anne Helene Reiten

Kari Trondsen

Jon Kummen

Geir Sand

**For Gaiastova:**

Anette Juel Knudtzon

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

**3. Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon.**

Som forretningsfører har fungert Langseth Services AS.

Som regnskapsfører har fungert ECIT Lillehammer AS.

Som revisor har fungert registrert PKF ReVisjon as.

**4. Økonomi.**

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

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

**5. Styrets arbeid.****5.1 Reguleringsmessige forhold**

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

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

## **5.2 Hafjell 950 - Lunnstadmyrvegen.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5.3 Trafikk/parkeringsforhold/skilting.**

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

#### **5.4 Skiløyper og alpinanlegget.**

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

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

#### **5.5 Snøbrøyting.**

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

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

#### **5.6 Vedlikehold av veier og friområder**

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

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

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

#### **5.7 Felling/tynning av trær på friområder**

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

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

#### **5.8 Renovasjon**

Styret oppfatter at renovasjonsordningen på Hafjelltoppen fortsatt fungerer godt.

#### **5.9 Hjemmeside/mailregister**

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

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

**6. Generelt.**

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

Velforeningens drift forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

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

**Oslo 21.08.2025**

\_\_\_\_\_  
Anne Helene Reiten

\_\_\_\_\_  
Sverre K. Seeberg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kari Trondsen

\_\_\_\_\_  
Anette Juel Knutdtzon

\_\_\_\_\_  
Anders Elind

\_\_\_\_\_  
Jon Kummen

\_\_\_\_\_  
Geir Sand

\_\_\_\_\_  
Jon Steen



## HAFJELLTOPPEN VELFORENING

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

# HAFJELLTOPPEN VELFORENING

|                                    |  |  |    |            |              |
|------------------------------------|--|--|----|------------|--------------|
| Balanse pr. 30.06.2025             |  |  |    |            |              |
|                                    |  |  |    | 30.06.2025 | 30.06.2024   |
| Eiendeler                          |  |  |    |            |              |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Anleggsmidler                      |  |  |    |            |              |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Andelskapital Øyer Turskiløyper BA |  |  | kr | 10 000     | kr 10 000    |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Sum anleggsmidler                  |  |  | kr | 10 000     | kr 10 000    |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Omløpsmidler                       |  |  |    |            |              |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Fordringer på medlemmer            |  |  | kr | 63 740     | kr 5 000     |
| Opptjente renter                   |  |  | kr | 25 473     | kr 17 594    |
| Bankinnskudd                       |  |  | kr | 1 096 457  | kr 1 412 197 |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Sum omløpsmidler                   |  |  | kr | 1 185 670  | kr 1 434 791 |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Sum eiendeler                      |  |  | kr | 1 195 670  | kr 1 444 791 |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Gjeld og egenkapital               |  |  |    |            |              |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Egenkapital                        |  |  |    |            |              |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Fri egenkapital                    |  |  | kr | 1 024 550  | kr 1 272 840 |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Sum egenkapital                    |  |  | kr | 1 024 550  | kr 1 272 840 |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Kortsiktig gjeld                   |  |  |    |            |              |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Leverandørgjeld                    |  |  | kr | 131 021    | kr 127 152   |
| Annen kortsiktig gjeld             |  |  | kr | 40 099     | kr 44 799    |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Sum kortsiktig gjeld               |  |  | kr | 171 120    | kr 171 951   |
|                                    |  |  |    |            |              |
| Sum gjeld og egenkapital           |  |  | kr | 1 195 670  | kr 1 444 791 |

Oslo 21.08.25

Anne Helene Reiten

Sverre K. Seeberg  
Styreleder

Kari Trondsen

Geir Sand

Anders Elind

Jon Kummen

Annete Juel Knudtzon

Jon Steen



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  
**Hafjelltoppen Velforening**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024-2025

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hafjelltoppen Velforening som viser et underskudd på kr 248 290. Årsregnskapet består av balanse per 30. juni 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av velforeningens finansielle stilling per 30. juni 2025, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 2024/2025, samt budsjett for 2025/2026. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

---

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

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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*

---

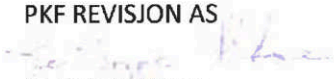
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

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

Oslo, 21. august 2025

PKF REVISJON AS



Jo-Inge Knutsen

statsautorisert revisor

## HAFJELLTOPPEN VELFORENING - ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.09.25

### Sak 4.1 - Hafjell 950 – forslag fra Gaiastova AS til minnelig løsning.

#### Saksfremlegg og innstilling fra styret.

Styret viser til

- Innsendt forslag til minnelig løsning fra Hafjelltoppen 950 – Gaiastova AS - som er et forslag til behandling på årsmøte.
- Kommentar fra medlem Anette Mellbye
- Advokat Magelis vurdering av Gaiastovas AS forslag til løsning

Styret har lojalt fulgt opp vedtakene fra årsmøte 2024 hvor et stort flertall gikk imot så vel utbedring av Lunnstadmyrvegen som å gi tillatelse til å benytte Velforeningen vei som byggegrunn for å realisere prosjekt Hafjell 950.

Styret har ved flere anledning gitt uttrykk for at dersom Gaiastova AS var villig til å diskutere en reduksjon av prosjektet både i høyde og omfang er vi klare til å diskutere en løsning. Så langt har forslagene vært de samme som fjorårets årsmøte gikk imot.

Øyer kommune har nå vedtatt reguleringsplan for Hafjell 950 og for utbedring av Lunnstadmyrveien, som to separate reguleringsplaner.

Gaiastova AS varslet 27. februar i år at de ville begjære sak for jordskifteretten for å gjennomføre tiltakene. Begjæringen ble satt fram 28. mars i år.

Velforeningen har engasjert advokat Steinar Mageli for å ivareta Velforeningens interesser i saken.

Etter at Velforeningen innga merknader til begjæringen, har Gaiastova sendt brev til Velforeningen hvor selskapet ber om at foreningen aksepterer gjennomføring av de tiltakene som er bragt inn for jordskifteretten, uten at Gaiastova skal yte noen form for motytelse eller kompensasjon.

#### **Styrets innstilling til Gaiastova AS sitt forslag:**

***Styret vil anbefale medlemmene at man sier nei til forespørselen fra Gaiastova***

Styrets begrunnelse for hvorfor man ikke anbefaler forslaget:

#### **Bakgrunn**

For å få til utbygging i henhold til Hafjell 950 må Gaiastova AS få til følgende:

- Arealbytte: Ta over dagens veiareal ( Lunnstadmyrvegen ) som går igjennom deres eiendom og bytte dette med et annet areal som da skal bli ny vei
- Lunnstadmyrvegen : Oppgradere veien i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Begge deler er en forutsetning for å realisere prosjekt Hafjell 950.

## **Arealbytte**

- Gaiastova AS mener man skal bytte likt mot likt da begge areal bare kan brukes til veigrunn
- Vår advokat mener dette er feil fordi:
  1. Dagens veiareal er i den nye reguleringsplanen satt av til utbygging og er dermed vesentlig mer verdt enn vanlig veigrunn. I tillegg er det arealet som Gaiastova ønsker at Velforeningen skal gi fra seg, nesten dobbelt så stor som det arealet Gaiastova tilbyr Velforeningen å overta.
  2. Et slikt bytte vil innebære at Velforeningen gir fra seg store verdier som ikke kompenseres gjennom det arealet som foreningen tilbys i bytte.
  3. Jordskifteloven tillater ikke at det gjennomføres jordskifte på et slik grunnlag.

## **Utbedring av Lunnstadmyrveien**

- Gaiastova AS anslår kostnaden til kr. 25 -30 mill. og antyder at dette vil kunne bety en kostnad på kr. 50 – 70 000 pr. hytteeier
- Vår advokat mener dette er feil:
  1. Utbedring av veien er nødvendig for utbygging av Hafjelltoppen, og derfor først og fremst i Gaiastovas AS interesse – uten vei, ingen utbygging.
  2. Velforeningens årsmøte i 2018 gikk imot å utbedre veien. Man vil beholde en liten fjellvei.
  3. Loven gir ikke grunnlag for å skyve disse kostnadene over på Velforeningen
  4. Uansett må Gaiastova betale erstatning til Velforeningen dersom det blir nødvendig med ekspropriasjon eller en annen løsning innenfor jordskiftelovens rammer

## **Tilbudet fra Gaiastova AS**

- Gaiastova kaller dette et tilbud, men det eneste de lover er å dekke foreningens advokatutgifter til jordskiftesaken. Dette er utgifter – helt eller delvis - som Gaiastova uansett vil måtte dekke
- En utvidelse av Lunnstadmyrveien er kostnader som Gaiastova selv vil måtte dekke ettersom en utbedring er en forutsetning for utbygging av Hafjelltoppen.
- Et arealbytte som Gaiastova har bedt om i brevet, vil med selskapets opplegg bety at Velforeningen gir fra seg store verdier – uten å få noe igjen.

Hafjelltoppen Velforening  
v/styrets leder Sverre Seeberg

Oslo, 31. juli, .2025

## Jordskiftesak vedrørende Hafjelltoppen 950 – Forslag til minnelig løsning

Vi viser til pågående jordskiftesak for Vestre Innlandet jordskifterett mellom Gaiastova og Hafjelltoppen Velforening (Velforeningen), hvor Gaiastova har bedt jordskifteretten om å ta stilling til gjennomføringen av to tiltak:

- (a) Del av Lunnstadmyrvegen som i dag går mellom Gaiastova og parkeringsplassen, flyttes til østsiden av Gaiastovas eiendom mot Lunnstadmyra.
- (b) Del av Lunnstadmyrvegen fra Hundersætervegen til Gaiastova utbedres til tilfredsstillende standard i tråd med kravene i reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen.

Slik vi ser det, vil det kun være et spørsmål om tid før de nødvendige tillatelser er på plass og tiltakene blir gjennomført. Begge tiltak er i samsvar med godkjent reguleringsplan. Øyer kommune har vedtatt reguleringsplanen for prosjektet Hafjell950 den 20. juni 2024, og utbedring av adkomstveien Lunnstadmyrvegen den 12. juni 2025. Reguleringsplanene legger til rette for utvikling av Hafjelltoppen, og det er politisk ønske om gjennomføring av planene.

Gaiastova har tidligere forsøkt å komme i dialog med Velforeningen om en minnelig løsning knyttet til tiltakene, men styret i Velforeningen har ikke vist vilje til dialog eller ønsket å diskutere mulige løsninger. Gaiastova så seg derfor nødt til bringe saken inn for jordskifteretten den 28. mars 2025. Velforeningens medlemmer har etter det vi er kjent med ikke fått oversendt kravet om jordskifte, og kravet er derfor vedlagt dette brevet (uten vedlegg). Vi er overrasket over at kravet ikke er fremlagt for Velforeningens medlemmer på et tidligere tidspunkt, og stiller spørsmål ved hva som kan være begrunnelsen for dette. Det må antas at Velforeningens medlemmer har en interesse i å kunne vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å gjennomføre en jordskiftesak eller å forsøke å inngå en avtale.

Når det særlig gjelder flyttingen av Lunnstadmyrvegen, så er jordskifteretten bedt om å gjennomføre dette som et arealbytte. Velforeningens eiendom byttes da mot en del av Gaiastovas eiendom. Selv om man da teoretisk etter siste vedtatte regulering bytter utbyggingsareal mot veiareal, er ikke dette til hinder for arealbytte. Sammenlikningen av verdier skjer basert på påregnelig utnyttelse. Velforeningen har ikke noen mulighet til å endre utnyttelsen av veiarealet forbi Gaiastova. Dermed er påregnelig utnyttelse i forbindelse med arealbyttet for begge arealer veiformål. Partene bytter da "likt mot likt", og det ytes som utgangspunkt ikke vederlag den ene eller andre veien.

Jordskiftesaken vil videre ha stor økonomisk betydning for partene. Veien har et betydelig utbedringsbehov ettersom den ikke tilfredsstillende de krav til sikkerhet som følger av dagens trafikkilde, og kravene vedtatt i reguleringsplanen 12. juni 2025. De samlede kostnadene for utbedring av Lunnstadmyrvegen er antatt å utgjøre 25-30 millioner, og jordskifteretten skal avgjøre hvordan disse

skal fordeles mellom Velforeningen og Gaiastova. Hvis retten pålegger Velforeningen å utbedre Lunnstadmyrvegen som felles tiltak, og fordeler kostnaden med utgangspunkt i medlemskap, vil dette utgjøre en kostnad på NOK 56 000 – 71 000 per medlemskap.

En prosess for jordskifteretten vil være svært ressurs- og tidkrevende for begge parter. Partene vil være ansvarlig for egne advokatkostnader, da sakskostnader i forbindelse med jordskifte som hovedregel dekkes av den enkelte part. Etter Gaiastovas syn vil begge parter derfor være tjent med å løse saken i minnelighet. Man vil da kunne unngå ytterligere kostnader, finne en totalløsning som ivaretar begge parters interesser, og raskere få på plass en sikker vei som alle brukerne vil ha nytte av. Som et siste forsøk på minnelig løsning i saken tilbyr derfor Gaiastova følgende:

- (i) Gaiastova dekker alle kostnader knyttet til flytting og utbedring av Lunnstadmyrvegen som beskrevet i reguleringsplan for Hafjell950 og reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen.
- (ii) Flytting av deler av Lunnstadmyrvegen forutsettes gjennomført som et makeskifte. Gaiastova dekker alle kostnader knyttet til tinglysning av makeskiftet, herunder dokumentavgift. Velforeningen plikter å medvirke til gjennomføring av makeskiftet, herunder signatur på skjøter og andre dokumenter nødvendig for gjennomføring.
- (iii) Saken for jordskifteretten anses løst i minnelighet, og Velforeningen fremsetter ingen ytterligere innsigelser mot gjennomføring av de nevnte tiltakene, herunder klage på reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen vedtatt 12. juni 2025 og krav om ytterligere innpåkjøp i veien.
- (iv) Gaiastova dekker Velforeningens hittil påløpte kostnader til juridisk bistand i forbindelse med jordskiftesaken.

Tilbudet forutsetter at velforeningen gir Gaiastova tillatelse til gjennomføring av tiltakene som beskrevet (a) og (b) ovenfor. Mindre justeringer av tiltakene, som f.eks. en justering av traseen for optimal kurvatur, skal ikke gjøre at en eventuell enighet bortfaller.

Det er planlagt årsmøte i Velforeningen 22. september 2025. Vi forutsetter at styret i Velforeningen fremlegger tilbudet for Velforeningens medlemmer ved årsmøtet, og ber for øvrig om tilbakemelding på forlikstilbudet innen 24. september 2025.

Med vennlig hilsen

Anette Juel Knudtzon



ADVOKATFIRMAET

# MAGELI

**Til:** Hafjelltoppen Velforening v/styrets leder  
**Fra:** Advokatfirmaet Mageli DA v/advokat (H) Steinar Mageli  
**Dato:** 01.09.2025  
**Emne:** Vurdering av Gaiastova AS' forslag av 31. juli 2025

## 1 Innledning

Gaiastova AS har 31. juli i år sendt brev til Velforeningens styre med bakgrunn i saken som Gaiastova har bragt inn for jordskifteretten på Lillehammer. Den saken gjelder følgende forhold:

1. **Arealbytte:** I henhold til reguleringsplanen for Hafjell 950 (vedtatt 20. juni 2024) er den delen av dagens veitrasé av Lunnstadmyrvegen, som deler eiendommen gnr. 155 bnr. 194, regulert til utbygging. Veien skal etter den nye planen legges om slik at den skal gå langs den østlige delen av eiendommen. Gaiastova krever overtagelse av det framtidige utbyggingsarealet mot at Velforeningen får overta det arealet som i den nye planen er avsatt til veiformål.
2. **Utbedring av Lunnstadmyrvegen:** Kommunen vedtok 12. juni i år reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen. Planen åpner for utbedring av veien med anleggelse av gang- og sykkelsti. Gaiastovas krav går ut på at Gaiastova skal stå for utbedringen av veien mot at Velforeningens medlemmer belastes kostnadene for arbeidet..

For at Velforeningens medlemmer skal kunne ta stilling til brevets innhold, skal det sis en kortfattet vurdering av de kravene som er satt fram for jordskifteretten.

Som en innledende konklusjon skal påpekes:

- At Velforeningens medlemmer skal bli ansvarlig for kostnader for utbedring av Lunnstadmyrveien, framstår som svært lite sannsynlig. Gaiastova **må sørge** for en utbedring av veien for at utbygging på Hafjelltoppen kan finne sted
- Gaiastovas «tilbud» går ut på at Velforeningens medlemmer skal gi fra seg verdier uten noen form for kompensasjon (erstatning)
- Vi tilrår derfor Velforeningen å si nei til «tilbudet».

## 2 Arealbytte (Hafjell 950)

Gaiastova har bedt jordskifteretten gjennomføre at arealbytte etter jordskifteloven. For å kunne foreta utbygging på Hafjelltoppen, må Gaiastova få hånd om det veiarealet som i dag eies av Velforeningen, men som i reguleringsplanen Hafjell 950 er avsatt til utbyggingsformål. Forutsetningen for et arealbytte er at verdiene av arealene balanserer. Arealene som byttes må i utgangspunktet ha samme verdi.



Gaiastova hevder at både det arealet som Velforeningen skal avgi og det arealet som skal mottas, har samme verdi. Det er ikke riktig. Ifølge reguleringsplanen er dagens veiareal avsatt til utbyggingsformål og har derfor høyere verdi enn det framtidige veiarealet som Velforeningen skal motta. Det vil dreie seg om en betydelig verdiforskjell mellom de to arealene som Gaiastova mener skal inngå i en bytteprosess<sup>1</sup>. Jordskifteloven åpner i begrenset grad for kontantoppgjør for å jevne ut slike verdiforskjeller.<sup>2</sup>

I tillegg er det forskjeller i arealenes størrelse. Det arealet Gaiastova ber om å få overta er større enn det arealet Velforeningen tilbys. Velforeningen er bedt om å gi fra seg et areal som er nesten dobbelt så stort som det Velforeningen tilbys fra Gaiastova. Det dreier seg om arealer som har ulik størrelse og som dermed bidrar til å understreke at det arealet som Gaiastova ønsker seg har høyere verdi enn det arealet Velforeningen er tilbudt.

Arealenes verdiforskjell innebærer at vilkårene for arealbytte ikke er oppfylt.<sup>3</sup>

### 3 Utbedring av Lunnstadmyrvegen

Gaiastova har vært uklar om grunnlaget for utbedring av Lunnstadmyrvegen, noe som har ført til at jordskifteretten har bedt selskapet om en nærmere avklaring.<sup>4</sup>

Selskapet har anslått utbedringskostnadene til 25–30 millioner kroner, og antyder at dette kan utgjøre 56 000–71 000 kroner pr. medlemskap i Velforeningen. Dette framstår som et forsøk på å presse Velforeningens medlemmer til å akseptere en utbygging i regi av Gaiastova.

Det vil ikke kunne skje en utbygging på Hafjelltoppen (*Haffell 950*) uten utbedring av Lunnstadmyrvegen. Utbedring av veien er en forutsetning for at Gaiastova skal kunne realisere utbyggingsplanene. For å bruke en enkel formulering: Uten utbedring, ingen utbygging.

Det er derfor svært lite sannsynlig at jordskifteretten skal kunne pålegge Velforeningens medlemmer å skulle dekke kostnadene for utbedring av en vei som må på plass for at Gaiastova skal kunne realisere sine utbyggingsplaner.<sup>5</sup> Den nytten Velforeningens medlemmer vil ha av en utbedring, er svært begrenset sammenlignet med hva en veiutbedring betyr for Gaiastovas utbyggingsplaner.

### 4 Velforeningens stilling til Gaiastovas brev

Brevet av 31. juli i år fra Gaiastova innebærer ikke noe reelt tilbud utover at Gaiastova ber Velforeningen godta arealbytte og utbedring av Lunnstadmyrvegen, slik kravene er fremsatt i kravsbegjæringen til jordskifteretten. Motytelsen fra Gaiastova er kun dekning av Velforeningens juridiske kostnader i saken. Utgiftene til utbedring av Lunnstadmyrvegen (kr 25–30 millioner) måtte Gaiastova uansett selv ha dekket slik saken nå står. Likevel fremstilles dette som et tilbud i selskapets brev.

<sup>1</sup> Jskl § 3-4

<sup>2</sup> Jskl § 3-20

<sup>3</sup> Jskl §§ 3-2, 3-3 og 3-18

<sup>4</sup> Vegl § 53 og jskl § 3-9

<sup>5</sup> Jskl §§ 3-27 og 3-28

Det kan virke som om Gaiastova har valgt en framgangsmåte i et forsøk på å slippe å skulle yte erstatning/kompensasjon for de verdier som selskapet gjennom brevet har bedt Velforeningens medlemmer om å gi fra seg.

Som det framgår av det som er påpekt ovenfor, er det vårt råd at det såkalte tilbudet avslås.

Årsmøtets holdning har tidligere vært at utbyggingsprosjektet på Hafjelltoppen bør reduseres i omfang før det vil kunne være aktuelt med et forlik. Dette bør fastholdes og vil kunne gi grunnlag for samtaler med Gaiastova.

\*\*\*

Til: Medlemmene i Hafjelltoppen Velforening  
Fra: Anette Mellbye med fullmakt fra 16 medlemmer foreløpig

1. September 2025

## KOMMENTAR TIL FORSLAG TIL MINNELIG LØSNING I JORDSKIFTESAKEN

### 1. KONKLUSJON

Basert på gjennomgangen i punkt 2 og 3 under er det vår vurdering at det mest sannsynlige utfallet av Jordskiftesaken at Gaiastova får medhold i sin påstand og at kostnadene fordeles mellom Velforeningens medlemmer og Gaiastova. Risikoen er at hvert medlem av velforeningen kan bli ansvarlig for kostnader i størrelsesorden NOK 56 000 til 71 000.

Vi anser det best mulige utfallet av Jordskiftesaken for Velforenings medlemmer å være det samme som forslaget til forlik som nå er fremsatt. Mest sannsynlig vil Velforeningen måtte dekke egne juridiske kostnader for Jordskifteretten.

Styret synes ikke å være villig til å forhandle med Gaiastova. Vi mener det burde være mulig å få et forlik der Gaiastova AS også påtar seg kostnadene til vedlikehold og snømåking av Lunnstadmyrveien etter utbedringen. Det ville medført reduserte utgifter til vei for velforeningens medlemmer over tid. Det ville også medført at det er formålstjenlig å utbedre veien med en bedre kvalitet enn dagens vei.

Å gjennomføre saken i Jordskifteretten vil medføre en utsettelse og høyere kostnader til advokater på begge sider samt mer konflikt mellom medlemmene i Velforeningen.

**Vi oppfordrer medlemmene i Velforeningen til å stemme for forliket på årsmøtet 22 september 2025 ved å delta på møtet eller gi fullmakt som presiserer dette.**

### 2. BAKGRUNN

Øyer kommune har vedtatt:

- reguleringsplanen for prosjektet Hafjell950 den 20. juni 2024
- utbedring av adkomstveien Lunnstadmyrveien den 12. juni 2025

Slik vi vurderer det har Hafjelltoppen Velforening ikke blitt hørt i sine innspill til Øyer Kommune og det er kun et tidsspørsmål før Gaiastova AS kan starte arbeidet med både vei og utbygning slik Øyer Kommune har gitt tiltalelse til.

Hafjelltoppen Velforening har, iht vedtektene, 435 medlemskap hvorav 288 er hytte eiere, 10 medlemskap fra Gaiastova AS (direkte via service senteret) og 137 leilighetsseksjoner. Hvert medlemskap gir 1 stemme. Gaiastova AS har p.t. 29 stemmer i Hafjelltoppen Velforening. Hotellet og leilighetene som vil bli bygget vil til sammen ha mange medlemmer etter utbyggingen av Fakkkelbyen. Innehavere av eiendommer har via sitt eierskap både rett og plikt til å være medlem av Velforeningen.

Vi har blitt informert om at styret i Velforeningen ikke ønsker å inngå et forlik eller forhandle med Gaiastova om et forlik.

Jeg har ikke fått tilgang på den rettslige vurderingen styret i Velforeningen har fått utarbeidet. Jeg vil komme med ytterligere kommentarer på årsmøtet den 22. september 2025.

### 3. KORT OM VEGLOVEN

Jeg har konsultert advokat Kjersti Cecilie Jensen på et overordnet nivå om problemstillingen. Hun arbeider med rettslige problemstillinger knyttet til veier.

Det mest sannsynlige utfallet av en sak i Jordskifteretten vil gi Gaiastova medhold og at kostnadene fordeles mellom partene.

#### 3.1 Praksis i Lillehammer Jordskifterett

Det vises til avgjørelse i Jordskifteretten avdeling Lillehammer av 24.09.2024 («Avgjørelsen») som har mange likhetspunkter med jordskifteretten i vår sak.

Det følger av veglovens § 53 at det kan gis rett til å bruke «veg som alt ligg der» dersom det er «klårt at inngrep vil vere meir til gagn enn skade».

I Avgjørelsen legges det vekt på at «reguleringsplanen er av ny dato» og at «planen gir uttrykk for ønsket arealbruk i kommunene» og at disse forholdene «skal veie tungt i interesseavveiningen».

Konklusjonen i Avgjørelsen var at utbyggeren fikk rett til å bruke og utbedre veien iht sin påstand slik at det nye feltet fikk adkomst via eksisterende vei.

#### 3.2 Fordeling av kostnader

Det er ikke tvil om at Lunnstadmyrvegen har behov for oppgradering. Oppgradering til dagens standard er det medlemmene av Hafjelltoppen Velforening som mest sannsynlig vil måtte ta kostnadene med. dette følger av veglovens § 54 " (i) Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eigedomar, pliktar kvar eiigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarliq og brukande stand. Det blir med dette ikkje gjort endring i rettar som måtte vere vunne, eller i føreseigner som ellers måtte vere gitt for vedlikehaldet av vegen.... (ii) Det som i første ledd er fastsatt om vedlikehaldet av vegen, skal på same vilkår gjelde også for utbetring av privat veg».

Dette innebærer at Hafjelltoppen Velforenings medlemmer kan bli ansvarlige for utbedring av veien.

Jordskifteretten fordeler kostnadene til utbedring slik at det som anses å være vedlikehold blir pålagt Hafjelltoppen Velforenings medlemmer og utbedringen iht vedtaket av 12. juni 2025 blir pålagt Gaiastova.

Veien er imidlertid i en slik stand nå at vedlikeholdet kan innebære en betydelig sum for hver av medlemmene i Hafjelltoppen Velforening. Det er estimert at dette kan beløpe seg til NOK 56 000 til 71 000 per medlem.

Hovedregelen er at jordskiftekostnadene fordeles etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6. I saker etter jordskifteloven kapittel 3 og 4 vil partene som en konsekvens av dette måtte bærer egne kostnader til juridisk og teknisk bistand, jf. også jordskifteloven § 7-8. Dette er også påstanden i kravet om sak for Vestre Innlandet jordskifterett.

Slik vi vurderer saken etter å ha konsultert en advokat som arbeider med slike saker er at det i beste fall for medlemmene av Hafjelltoppen Velforening blir slik at Jordskifteretten komme til samme resultat som forliket. Det eneste som oppnås ved å gjennomføre saken i Jordskifteretten er en utsettelse og høyere kostnader til advokater på begge sider og mer konflikt mellom medlemmene i Velforeningen.

#### **4. FORDELER MED ET FORLIK**

En fortsettelse av jordskiftesaken vil potensielt kunne påføre medlemmene betydelige utgifter. Et forlik nå vil gi forutsigbarhet på utgifter og hvem som har ansvar for forbedring av veien.

Velforeningens styre kan, om det inngås forlik, fokusere på saker som i alle medlemmenes interesser; tur løyper til fots, ski og sykkel samt å motarbeide at det gis tillatelse til bygging av leiligheter under Vidsyn.

## Krav om sak for Vestre Innlandet jordskifterett avd. Lillehammer

Oslo, 28. mars 2025

|                                      |                                                                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Part 1:</b>                       | Gaiastova AS<br>v/ Anette Juel Knudtzon<br>Vitaminveien 1 A<br>0485 Oslo                        |
| <b>Prosessfullmektig for Part 1:</b> | Advokat Ronny Lund<br>Advokatfirmaet Wiersholm AS<br>Postboks 1400 Vika<br>0115 Oslo            |
| <b>Part 2:</b>                       | Hafjelltoppen Velforening<br>v/ styreleder Sverre K. Seeberg<br>Postboks 2024 Ryen<br>0615 Oslo |
| <b>Prosessfullmektig for Part 2:</b> | Advokat Steinar Mageli<br>Advokatfirmaet Mageli DA<br>Brygga 20<br>2317 Hamar                   |

**Saken gjelder:** Jordskifte for endring av eiendoms- og bruksrettsforhold ved justering av eiendomsgrenser og flytting av del av privat vei etter reglene i jordskifteloven § 3-4, felles tiltak etter jordskifteloven § 3-9, og/eller skjønn for utbedring av privat vei etter veglova, jf. jordskiftelova § 5-3 bokstav f.



## 1. INNLEDNING

Gaiastova AS ("**Gaiastova**") utvikler en høyfjellsdestinasjon på eiendommene gnr. 155 bnr. 194, 319, og 320 i Øyer kommune (samlet omtales området som "**Hafjell 950**"). Hafjell 950 skal bli en helårsdestinasjon, slik at området blir et knutepunkt med bl.a. hotell, fritidsleiligheter, spisesteder, aktivitetstilbud, butikker og parkeringsanlegg under bakken.

Eksisterende bygningsmasse på Hafjell 950 ble opprinnelig bygget i forbindelse med OL i 1994. I ettertid har man forsøkt å utnytte eiendommen og bygningsmassen på best mulig måte. Tiden har imidlertid løpt fra Gaiastova-anlegget slik det er i dag, og det er nødvendig med en større endring for å imøtekomme dagens og fremtidige behov. Gaiastova har på denne bakgrunn utviklet et prosjekt, kalt Fakkkelbyen/Hafjell950, som både kommunale og statlige myndigheter har gitt sin støtte til. Dette har ført til en endelig reguleringsplan (planid. 102D), vedtatt av Øyer kommune 20. juni 2024 ("**Reguleringsplan Hafjell950**"). (Reguleringsplanen, og endringsbehov som følge av denne, omtales nærmere i punkt 2.1.)

I Reguleringsplan Hafjell950 har kommunen stilt krav om utbedring av adkomsten til planområdet via Lunnstadmyrvegen. Utbedringen forutsetter utvidelse av veiarealet, herunder opparbeidelse av trafikksikre løsninger for myke trafikanter. Flere alternative adkomstløsninger ble vurdert i forbindelse med planarbeidet, herunder adkomst via regulert vei over Lunnstadmyra, men det var adkomsten via Lunnstadmyrvegen som ble ansett som det beste alternativet av både uavhengige fagpersoner og offentlige myndigheter. Gaiastova har på denne bakgrunn utarbeidet og sendt inn forslag til reguleringsplan for den nødvendige oppgraderingen av Lunnstadmyrvegen, som nå er til behandling i kommunen ("**Reguleringsplanforslag Lunnstadmyrvegen**"). Planen forventes vedtatt før sommeren 2025. (Kravene til utbedring av Lunnstadmyrvegen omtales nærmere i punkt 2.2.)

Lunnstadmyrvegen ligger på gnr. 155 bnr. 265 i Øyer kommune ("**Bnr. 265**"), som eies av Hafjelltoppen Velforening ("**Velforeningen**"). Velforeningen ble opprettet i 1994 av hytte- og seksjonseiere i Hafjelltoppen Hyttegrenn. Velforeningens formål er bl.a. å ivareta felles interesser for eierne i områdets fellesarealer, fellesanlegg og omkringliggende områder. Medlemskapet i Velforeningen er pliktig for innehaverne av de enkelte eiendommene. Velforeningen har ansvar for forvaltning av områdets veier, jf. vedtektene punkt 13 (se bilag 7), og er dermed også et veilag for områdets felles adkomstveier jf. veglova § 55 første ledd. Gaiastova er som eier av Hafjell 950 medlem av Velforeningen med 29 andeler. Gaiastova har dermed rett til å benytte Lunnstadmyrvegen som adkomst, og er del av veilaget. (Velforeningens etablering, formål og overtakelsen av Bnr. 265 omtales nærmere i punkt 2.3).

Hvis Gaiastova skal kunne gjennomføre utviklingen av Hafjell 950 i samsvar med Reguleringsplan Hafjell950, er følgende tiltak som berører Velforeningen nødvendige:

- (i) **Arealbytte:** Overføring av eiendomsrett til den del av Lunnstadmyrveien som omfattes av Reguleringsplan Hafjell950 fra Velforeningen til Gaiastova, mot at Lunnstadmyrvegen flyttes langs utbyggingsområdet i øst, på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194, og Velforeningen blir eier av det fremtidige veiarealet.
- (ii) **Utbedring:** Utbedring av Lunnstadmyrvegen fra Hundersætervegen og frem til planområdet etter Reguleringsplan Hafjell950, i samsvar med foreslått reguleringsplan.

Velforeningen har avvist Gaiastovas invitasjon til dialog om en avtalt løsning.

Bnr. 265 ble i sin tid overskjøttet til Velforeningen for å benyttes som adkomstvei for medlemmene, og det er forbud mot å disponere over veiarealet på annen måte. Velforeningens hovedoppgave når det gjelder veiarealet er dermed å sørge for at medlemmene har en vei som tilfredsstiller de krav som til enhver tid må stilles til funksjonalitet og sikkerhet.

Velforeningen har vært klar over behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen i en årrekke, og det har jevnlig vært initiativ fra styret og enkeltmedlemmer for å få vedtatt dette. Veien er i dag ikke tilstrekkelig trafiksikker – særlig for gående og syklende – og kjørebanelen har på flere steder ikke den nødvendige veibredde for å være forsvarlig. Bekymringen for dagens trafiksikkerhet ble påpekt av mange av brukerne av veien i forbindelse med offentlig ettersyn av planprogrammet for Lunnstadmyrvegen. Behovet for oppgradering ville dermed også vært tilstede selv om det ikke skulle skje noen utvikling av Hafjell 950. (Behovene for utbedring av Lunnstadmyrvegen er behandlet nærmere i punkt 2.4).

Det er i lys av dette vanskelig for Gaiastova å forstå at Velforeningen, som har ansvar for å ivareta veinettet på Hafjelltoppen, nå motarbeider en utbedring av veien som vil komme alle brukerne til gode.

Tiltakene vil kun berøre areal som uansett er avgitt til veiformål, slik at disse ikke har noen alternativ bruk som kan gjøre at Velforeningen påføres et tap ved gjennomføring av utbedring og flytting av vei og eiendomsgrenser. Tvert imot vil tiltakene som gjør at Lunnstadmyrvegen får den standard som er tidsmessig være en fordel og en påkostning av Velforeningens eiendom, som vil ha en verdiøkende effekt både for salgs- og bruksverdien av Bnr. 265. Dette vil uansett veie opp for eventuelle ulemper.

Gaiastova har gitt uttrykk for at de har vært villige til å diskutere ulike løsninger knyttet til finansiering av utbedringskostnadene av veien med Velforeningen, som del av en helhetlig løsning hvor Gaiastova hadde fått gjennomføre tiltakene uten å måtte gå rettens vei. Velforeningen har imidlertid ikke vært villig til å gå inn i diskusjoner om arealbytte og utbedring av veien. Gaiastova ser seg derfor nødt til å overlate til jordskifteretten å ta stilling i de relevante spørsmålene i saken.

Jordskifteretten må etter dette ta stilling til følgende forhold:

(i) På planområdet i Reguleringsplan Hafjell950 (se punkt 4.2)

- (a) *Arealbytte*: Gaiastova overtar eiendomsretten til den del av Lunnstadmyrveien som omfattes av Reguleringsplan Hafjell950, mot at Lunnstadmyrvegen flyttes og opparbeides av Gaiastova langs utbyggingsområdet i øst, på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194, og Velforeningen blir eier av det fremtidige veiarealet. Alternativt etableres nødvendige bruksretter for hhv. Gaiastova og Velforeningen til det areal som ikke inngår i arealbyttet. Relevante bestemmelser er her jordskiftelova § 3-4, evt. supplert med andre bestemmelser.

(ii) På planområdet i Reguleringsplanforslag Lunnstadmyrvegen (se punkt 4.3).

- (a) *Rett til utbedring:* Gaiastova gis rett til å foreta utbedring av Lunnstadmyrvegen i samsvar med Reguleringsplanforslag for Lunnstadmyrvegen, begrenset til den planavgrensning som fremgår av kommunens endelige planvedtak. Relevante bestemmelser er jordskiftelova § 3-9, veglova § 53 og 54, og evt. andre bestemmelser.
- (b) *Fordeling av kostnader:* Utbedringen av Lunnstadmyrvegen skal fordeles mellom brukerne av veien, ettersom veien er felles adkomst og omfattes av vedlikeholds- og utbedringsplikten til brukerne. Relevante bestemmelser er jordskiftelova § 3-28, veglova § 54, og evt. andre bestemmelser.

## **2. SAKENS BAKGRUNN**

### **2.1 Endringsbehov som følge av Reguleringsplan Hafjell950**

Reguleringsplan Hafjell950 er endelig vedtatt av Øyer kommune 20. juni 2024.

Bilag 1: Reguleringsplan for Hafjell950 (planid. 102D) vedtatt 20. juni 2024 (Reguleringsplankart og bestemmelser)

Lunnstadmyrvegen går i dag tvers gjennom Hafjell 950, på en stripe av Velforeningens eiendom Bnr. 265. Hafjell 950 deles dermed i to, med bebyggelse på vestsiden og parkeringsplass på østsiden av veien.

Bilag 2: Oversiktskart over Hafjell 950 - dagens situasjon

Gjennomføringen av utbyggingen i tråd med reguleringsplanen forutsetter flytting av Lunnstadmyrvegen til ytre del av planområdet. Dette gir en bedre situasjon både for bebyggelsen og veien, ettersom Gaiastova da kan samle bebyggelsen, flytte parkering under bakken og legge til rette for et godt og trafiksikkert knutepunkt.

De hindringer som dagens uhensiktsmessige eiendomsforhold innebærer kan løses ved et arealbytte, hvor en del av gnr. 155, bnr. 265 overtas av Gaiastova, og en del av gnr. 155 bnr. 194 overtas av Velforeningen. Lunnstadmyrvegen opparbeides deretter av Gaiastova i ny trase, i samsvar med Reguleringsplan Hafjell950. Forslag til løsning følger av vedlagte oversiktskart. De aktuelle arealene som Gaiastova vil overta fra Velforeningen er markert i grønt. Arealene Velforeningen vil overta er markert i rødt.

Bilag 3: Oversiktskart over Hafjell 950 - arealbytte

Når det gjelder det grønne arealet, som overtas av Gaiastova, inkluderer dette i nord og sør plass for etablering av nødvendige snuhammere, løsninger for kollektivtransport, varelevering m.v. Etter Gaiastovas syn gir det mest tjenlige eiendomsforhold om disse arealene overføres til Gaiastova. Deler av disse arealene er i dag adkomstvei for to sameier, beliggende på gnr. 155 bnr. 272 (i sør) og gnr. 155 bnr. 192 (i nord). Det må da etableres en bruksrett for Velforeningen til dette veiarealet. Alternativt – om jordskifteretten skulle mene at disse arealene ikke skal overføres til Gaiastova – må Gaiastova gis en rett til å opparbeide

og bruke arealet i samsvar med reguleringsplanen. Arealet som deler utbyggingsområdet på Hafjell 950 i to må uansett overføres til Gaiastova.

Dersom jordskifteretten skulle finne at det ikke er grunnlag for overføring av eiendomsrett til arealet markert i rødt fra Gaiastova til Velforeningen, må det i så fall i stedet etableres bruksrett.

## **2.2 Utbedring av Lunnstadmyrvegen iht. rekkefølgekrav**

Kommunen har stilt flere rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring knyttet til veiadkomsten til Hafjell 950 i reguleringsplanen. I punkt 1.7 bokstav c fremgår det bl.a. som rekkefølgekrav for igangsettelsestillatelse at

*"Trafikksikker veiadkomst til planområdet skal være sikret med tilstrekkelige dimensjoner for å tåle fremtidig trafikksituasjon."*

I punkt 1.10 fremgår det at

*"Det skal opparbeides en trafikksikker løsning for myke trafikanter langs Lunnstadmyrvegen - fra Hundersætervegen til planområdet, før byggene innenfor planområdet kan tas i bruk".*

Gaiastova har på denne bakgrunn utarbeidet og sendt inn forslag til detaljregulering av utbedring av Lunnstadmyrvegen, som er til behandling i Øyer kommune. Oppstart av detaljreguleringen ble varslet den 9. august 2024.

Bilag 4: Forslag til reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen (planid 202404) til behandling i Øyer kommune (Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser)

Kommunen fastsatte den 12. desember 2024 planprogrammet for detaljreguleringsplan for utbedring av Lunnstadmyrvegen, datert 9. oktober 2024.

Bilag 5: Planprogram for Lunnstadmyrvegen, fastsatt av Øyer kommune den 12. desember 2024

I tentativ fremdriftsplan i planprogrammet er det antatt at reguleringsplanen vil bli ferdig behandlet før sommeren 2025 (se side 23). Kommunen vedtok den 18. mars 2024 at reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. En endelig behandling av saken før sommeren 2025 er dermed fortsatt realistisk.

Reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen legger grunnlaget for utbedringen av veien. Løsningen skal legge til rette for bedre fremkommelighet og etablere en mer trafikksikker løsning for myke trafikanter. Dette skal sikres gjennom en etablering av gang og sykkelvei, samt utvidelse av den eksisterende veien.

Oppsummert vil utbedringen av veien innebære følgende forbedringer, jf. planprogrammet i bilag 6 side 20:

- (i) Etablering av en trafikksikker løsning for myke trafikanter (gang- og sykkelvei)
- (ii) Bredere kjørebane for økt trafikksikkerhet og bedre trafikkflyt

- (iii) Justert kurvatur (horisontal og vertikal) for bedre sikt/trafikksikkerhet
- (iv) Tiltak for bedre overvannshåndtering
- (v) Utbedringen vil hensynta og innarbeide løsninger slik at vann- og avløpsnett, overvann, fiber og EL kan oppgraderes / etableres i forbindelse med utbedringen av veistrekningen

Utbedringen av veien berører områder som i dag ikke er belagt med vei, se kartskisse nedenfor hvor eksisterende vei er markert med gul stiplet linje.

Bilag 6: Kartskisse over utvidelsene av Lunnstadmyrvegen

### **2.3 Utvikling av Hafjelltoppen - Særlig om Velforeningens formål og avtalt bruk av Bnr. 265**

Området rundt Hafjell 950 ble utviklet i forbindelse med OL på Lillehammer i 1994. Deler av lekene ble arrangert på Hafjell, hvor Gaiafjell AS og leilighetene rundt ble benyttet som pressesenter under OL. Etter at OL var gjennomført, har området blitt forsøkt videreutviklet på best mulig måte, bl.a. med bygging av nye leiligheter og omdisponering av bygningsmassen til nye formål.

Velforeningen ble opprettet i etterkant av OL i 1994 for å ivareta fellesoppgaver for eierne på Hafjelltoppen. Et sentralt formål for Velforeningen er å eie og forvalte felles veier, herunder Lunnstadmyrvegen, jf. vedtektene punkt 13.

Bilag 7: Vedtekter for Hafjelltoppen Velforening av 3. september 1994, senest endret 4. september 2021

Hafjelltoppen ble bygget ut av blant annet selskapet Gaiafjell AS. Utbyggeren utviklet området, og solgte fritidsboligene videre. I forbindelse med salg av fritidsboligene ble hver kjøper gitt en andel av fellesarealet på Hafjelltoppen. Hjemmelen til fellesarealet ble først liggende igjen i selskapet som skulle drifte dette videre. Dette fellesarealet, i hovedsak veiarealet Bnr. 265, ble overdratt til Velforeningen ved avtale datert den 19. august 2003.

Bilag 8: Avtale om overdragelse av vegarealer mellom Gaiafjell AS og Velforeningen datert 19. august 2003.

Bilag 9: Avtale om overdragelse av restarealer mellom Gaiafjell AS og Velforeningen datert 19. august 2003.

Avtalene viser at Bnr. 265 er overdratt til Velforeningen for å tjene som adkomstvei for medlemmenes eiendommer. Velforeningen har ikke adgang til å utnytte arealene til annet formål, herunder til utbygging. Det vises særlig til avtalen om overføring av veiareal punkt 7, hvor det fremgår følgende:

*"De overdratte arealer skal kun benyttes som vei for atkomst til den enkelte kjøpers fritidsbolig i henhold til reguleringsplan, og intensjonene i kjøpekontrakt mellom Gaiafjell AS og den enkelte kjøper av fritidsboligen. Arealene kan således ikke fradeles eller bebygges."*



I relasjon til veiarealene utgjør Velforeningen dermed et veilag for alle medlemmene som har bruksrett til Lunnstadmyrvegen.

## **2.4 Nærmere om behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen og vurdering av alternative traséer**

Behovet for å utbedre Lunnstadmyrvegen til en trafiksikker adkomstvei, som er dimensjonert for dagens og fremtidens trafikkbilde, er godt underbygget.

Etablering av en trygg og trafiksikker adkomstvei til dagens planområde etter Reguleringsplan Hafjell950 har vært tema internt i Velforeningen i svært lang tid. Dette vises gjennom en rekke behandlinger av saker knyttet til utbedring av vei på foreningens årsmøter.

De to hovedalternativene som har vært vurdert er etablering av ny vei over Lunnstadmyra og en utbedring av den eksisterende Lunnstadmyrvegen.

På et tidspunkt arbeidet både Velforeningen og Gaiastova for å få etablert ny vei over Lunnstadmyra. Velforeningen arbeidet parallelt med trafiksikringstiltak knyttet til Lunnstadmyrveien, uten å få det nødvendige flertall for gjennomføring av dette arbeidet. Dette fremgår bl.a. av

Bilag 10: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening, datert 6. januar 2004

Da prosjektet med ny vei over Lunnstadmyra ble skrinlagt, vurderte Velforeningen løsninger for de trafikale utfordringene på annen måte, først og fremst ved etablering av gang/sykkelvei og veikrekkverk langs Lunnstadmyrvegen. Knappe økonomiske ressurser i Velforeningen har imidlertid ført til at slik utbedring er blitt utsatt. Dette fremgår bl.a. av

Bilag 11: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening, datert 3. september 2011

Styret har fortsatt å arbeide for løsninger for utbedring av Lunnstadmyrvegen, men har ikke fått nødvendig flertall for dette på årsmøtet. Isteden ble det bestemt at veien kun skulle vedlikeholdes, se f.eks.

Bilag 12: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening, datert 1. september 2018

Resultatet av manglende utbedring fremgår i årsmøteprotokoll fra 2021, hvor det ble tatt opp at standarden på Lunnstadmyrvegen er for dårlig. Det fremgår videre at *"veien er vanskelig å vedlikeholde på grunn av dårlig grunnarbeid da veien ble bygget"*.

Bilag 13: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening, datert 3. september 2021

Det er også i planprogrammet for Lunnstadmyrvegen i bilag 5, vist til at veikonstruksjonen ikke er tilstrekkelig drenert, noe som fører til at veien har redusert bæreevne.

I forbindelse med Gaiastovas arbeid med gjeldende regulering for Hafjell 950, gjennomførte selskapet Structor en uavhengig konsekvensutredning av fem ulike adkomstalternativer. Konklusjonen var at en utbedring av Lunnstadmyrvegen var det beste alternativet.

Bilag 14: Temarapport Alternativer for vegadkomst Hafjell 950 i Øyer kommune utarbeidet av Structor, datert 26. januar 2023



Dette ble også lagt til grunn i planbeskrivelsen, som igjen ligger til grunn for Reguleringsplan Hafjell950.

Bilag 15: Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 31 mars 2023

Videre har både Øyer kommune, Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune vært positive til prosjektet på Hafjell 950, til bl.a. fortettingen, effektiv arealutnyttelse og valg av Lunnstadmyrvegen som adkomstvei. Dette fremkommer i kommunedirektørens oppsummering av merknader til Reguleringsplanen Hafjell950 på side 11 flg.

Bilag 16: Saksfremlegg til kommunestyrets behandling av reguleringsplan for Hafjell950, datert 20. juni 2024

Det ble samtidig inntatt krav om opparbeidelse av den aktuelle traseen i reguleringsbestemmelsene punkt 1.10 (siteret ovenfor i punkt 2.2).

Omlegging av ny vegtrase over Lunnstadmyra er etter dette ikke et aktuelt alternativ. Utbedring av Lunnstadmyrvegen må gjennomføres for å kunne holde den i forsvarlig stand hensyntatt dagens bruk, slik også styret i Velforeningen i lang tid har jobbet for.

I planprogrammet av 12. desember 2024 inntatt i Bilag 5 fremgår det at det i forbindelse med offentlig ettersyn av Reguleringsplan Hafjell950 ble uttrykt bekymring for dagens trafikksituasjon langs Lunnstadmyrvegen. De mange private merknadene er oppsummert på side 10 i planprogrammet, hvor det fremgår at "*Lunnstadmyrvegen er underdimensjonert, med «daglige» situasjoner med fare for liv og helse*". Dette er en konsekvens av en rekke forhold som listes opp i planprogrammet, herunder at veien er for smal, uten løsninger for myke trafikanter, og at det har vært en vesentlig økning i trafikken siden 1994.

### **3. FORSØK PÅ Å OPPNÅ EN MINNELIG ORDNING**

Gaiastova har gjentatte ganger invitert Velforeningen til dialog, uten å lykkes. Gaiastova har oppfordret til forhandlinger, og kommet med konkrete tema Gaiastova er villige til å diskutere. Gaiastova har i den forbindelse klart signalisert en vilje til å søke løsninger som gir Velforeningen en bedre posisjon enn det som følger av rettsreglene.

Velforeningen har ikke ønsket å gå inn i drøftelser om mulige minnelige løsninger på næværende tidspunkt. Dette fremgår av vedtak om dette på årsmøte 14. oktober 2024.

Bilag 17: Årsmøteprotokoll for Hafjelltoppen Velforening datert 14. oktober 2024

Etter årsmøtet fulgte Gaiastova opp med invitasjon om dialog i e-post fra Anette Knudtzon til Sverre Seeberg den 6. november 2024. Dette ble avvist av Seeberg den 21. januar 2025, under henvisning til vedtaket som ble fattet på årsmøtet.

Bilag 18: E-postkorrespondanse mellom Knudtzon og Seeberg mellom 6. november 2024 og 21. januar 2025

Den 30. januar 2025 ble det også sendt ut et internt informasjonsskriv om styrets håndtering av saken til alle Velforeningens medlemmer, hvor det tydelig fremgår at en minnelig løsning er utelukket.

Gaiastova har behov for å komme i gang med arbeidene, og sendte derfor den 27. februar 2025 forhåndsvarsel om ekspropriasjon til Velforeningen.

Bilag 19: Brev til Hafjelltoppen Velforeningen v/ styreleder Seeberg datert 27. februar 2025 med presisering i e-post den 6. mars 2025

Gaiastova har mottatt merknader til varselet om ekspropriasjon, hvor Velforeningen stiller spørsmål ved om vilkårene for arealbytte og ekspropriasjon er oppfylt. Basert på merknadene fremstår det fortsatt ikke som mulig å komme til en minnelig løsning med Velforeningen.

Bilag 20: Brev fra advokat Mageli på vegne av Hafjelltoppen Velforening datert 18. mars 2025

Som følge av at Velforeningen ikke har ønsket dialog rundt minnelige løsninger, har Gaiastova vært nødt til å gå videre med saken og fremme krav om sak for jordskifteretten.

## **4. SAKENS RETTSLIGE SIDE**

### **4.1 Innledning**

For å gjennomføre utbygging i samsvar med Reguleringsplan Hafjell950 er det nødvendig for Gaiastova å få justert eiendomsgrenser og flyttet Lunnstadmyrvegen på Hafjell 950, samt utbedret Lunnstadmyrvegen fra planområdet og til Hudersætervegen. Det sentrale for Gaiastova er å gjennomføre de tiltak som er nødvendig for å få realisert planen. Hvilke bestemmelser som benyttet for å gjennomføre dette er sekundært.

Vi ser for oss at jordskifteloven § 3-4 om arealbytte, jordskifteloven § 3-9, jordskifteloven § 3-28 og/eller veglova § 53 og 54 gir hjemmel for tiltakene, og gjengir disse bestemmelsene nedenfor. Dette skal imidlertid ikke anses uttømmende. Jordskifteretten har frihet til å benytte den regel som anses best egnet.

### **4.2 Flytting av vei – gjennomføring av arealbytte**

Gaiastova har fremsatt krav om at jordskifteretten skal utforme eiendom på nytt jf. jordskifteloven § 3-4. Dette innebærer at eksisterende vei og grunnen denne står på overføres til Gaiastova. Gaiastova vil så opprette ny vei i utkanten av prosjektområdet som Velforeningen vil overta eierskap til i forbindelse med arealbyttet.

Etter Gaiastovas syn er vilkårene for rettsendring til stede.

For å kunne gjennomføre en rettsendring med hjemmel i jordskifteloven § 3-4 må tre vilkår være oppfylt:

- (i) Det må foreligge utjenlige eiendomsforhold, jf. jordskifteloven § 3-2
- (ii) Endringene som jordskifte medfører må skape en gevinst, jf. jordskifteloven § 3-3.
- (iii) Ingen av partene skal lide tap, jf. jordskifteloven § 3-18.

Videre kan ikke den nye jordskifteløsningen være i strid med arealplaner jf. jordskifteloven § 3-17. I denne saken skal veien flyttes i samsvar med den vedtatte reguleringsplanen for Hafjell 950, slik at dette vilkåret er oppfylt.

Dagens eiendomsforhold er utjenlige, slik at vilkåret etter jordskifteloven § 3-2 er oppfylt.

Det er tilstrekkelig at én eiendom i jordskifteområdet er vanskelig å utnytte på "tjenlig måte" etter "tida og tilhøva". Henvisningen til "tida og tilhøva" åpner for at det kan tas hensyn til en utvikling. Forholdene kan endre seg etter hvert som tiden går slik at eiendomsforhold som tidligere var tjenlige blir utjenlige, jf. Prop. 101 L s. 125.

Hafjell 950 deles i dag av Velforeningens eiendom Bnr. 265. Dette kan ha vært en hensiktsmessig løsning da anlegget ble bygget i forbindelse med OL i 1994, med det såkalte servicesenteret på den ene siden og parkeringsplass på den andre. I dag innebærer imidlertid den eksisterende plasseringen av Lunnstadmyrvegen og Bnr. 265 et hinder for en helhetlig utvikling av Hafjell 950 – en fortetting og videreutvikling som både kommunale og statlige myndigheter har gitt sin tilslutning til i Reguleringsplan Hafjell950.

Dagens eiendomsforhold er videre blitt utjenlige for Hafjell 950 som følge av økt trafikk, og at transport skjer med større biler. I dag må myke trafikanter krysse veien for å komme fra parkeringsplassen og til selve Gaiastova-anlegget, og det er bl.a. heller ikke tilstrekkelige snuhammere for større kjøretøy, bussholdeplass og ordninger for varelevering.

Flytting av veien og justering av eiendomsgrensene, vil føre til gevinst i form av mer tjenlige eiendomsforhold, slik at vilkåret i jordskifteloven § 3-3 er oppfylt.

Arealbytte vil som beskrevet i punkt 2.1 føre til at gnr. 155 bnr. 194 vil fremstå som en samlet enhet, når eiendommen ikke lenger deles på et uhensiktsmessig sted av Hafjelltoppens Velforenings eiendom og vei. For Gaiastova vil flyttingen gi mulighet til å samle bebyggelsen, flytte parkering under bakken og legge til rette for et godt og trafikksikkert knutepunkt hvor myke trafikanter ikke blir påvirket av trafikken i utkanten av prosjektområdet. Videre vil etablering av bl.a. snuhammere, kollektivholdeplass og varelevering i nord og sør for utbyggingsområdet etter Reguleringsplan Hafjell950 gi en stor gevinst både sikkerhetsmessig og praktisk.

En flytting av veitraseen og endring av eiendomsgrensene vil ikke medføre at Velforeningen vil lide et tap, slik at vilkåret i jordskifteloven § 3-18 er oppfylt.

Jordskifte kan gjennomføres selv om nytten ikke er like stor for alle parter. Ved vurderingen av om eiendommen lider tap som følge av jordskiftesaken skal jordskifteretten foreta en objektiv og påregnelig vurdering av hva eiendommen er egnet til, og hva eiendommen skal brukes til framover, jf. Prop. 101 L (2012-13).

Velforeningen hevder i sin uttalelse til varselet fra Gaiastova at de med arealbyttet vil tape en utbyggingsmulighet i tråd med Reguleringsplan Hafjell950. Dette er ikke korrekt. Bnr. 265 vil ikke kunne utnyttes på annet måte enn som veiareal av Velforeningen, jf. de avtalte begrensningene i bruken omtalt i punkt 2.3.

Arealet som vil bli overført til Velforening vil også utnyttes som veiareal. Velforeningen stilles da etter arealbytte i samme situasjon som før, ved at de har eiendomsrett til en vei uten noen utbyggingsmulighet.

Videre vil Velforeningen få bruksrett til vei som sikrer adkomst til gnr. 155 bnr. 272 (i sør) og gnr. 155 bnr. 192 (i nord) over området som overføres til Gaiastova.

Utgangspunktet er at dette arealbyttet skal skje ved at det byttes eiendom mot eiendom/bruksrett, jf. jordskifteloven § 3-20. Om jordskifteretten ser det nødvendig kan likevel et visst tap oppveies av et pengevederlag.

Alternativt – om jordskifteretten skulle mene at deler av arealene ikke kan inngå i et arealbytte, må Gaiastova gis en rett til å opparbeide og bruke delarealet i samsvar med reguleringsplanen. Arealet som deler utbyggingsområdet på Hafjell 950 i to må uansett overføres til Gaiastova.

Dersom jordskifteretten skulle finne at det ikke er grunnlag for en overføring av eiendomsrett til arealet markert i rødt fra Gaiastova til Velforeningen, må det i så fall i stedet etableres bruksrett. Her vil også veglova § 53 kunne gi supplerende grunnlag.

### **4.3 Utbedring av Lunnstadmyrvegen**

#### **4.3.1 Felles tiltak - Jordskifteloven § 3-9**

Gaiastova ber jordskifteretten pålegge Velforeningen en plikt til felles utbedring av Lunnstadmyrvegen, og gi Gaiastova rett til å gjennomføre arbeidene. Hjemmel for dette følger av jordskifteloven § 3-9. Felles tiltak i tilknytning til vei som benyttes av flere brukere er omfattet av ordlyden i bestemmelsen.

Etter Gaiastovas syn er vilkårene for å kunne gjennomføre rettsendring til stede. For å kunne gjennomføre rettendring med hjemmel i jordskifteloven § 3-9 må tre vilkår være oppfylt, jf. gjennomgangen av dette i punkt 4.2.

Lunnstadmyrvegens tilstand hindrer utviklingen av Hafjell 950 i samsvar med reguleringsplanen. Det foreligger dermed utjenlige eiendomsforhold jf. jordskifteloven § 3-2. For de øvrige brukerne av veien utgjør dagens veistandard en fare for sikkerheten til mange av de som ferdes langs veien. Det vises i den forbindelse til punkt 2.4. Dette innebærer at det foreligger et utjenlig eiendomsforhold for alle brukerne av Lunnstadmyrvegen.

Gjennomføring av tiltaket vil gi mer tjenlige eiendomsforhold, jf. jordskifteloven § 3-3. Dette gjelder både Gaiastova, som kan utvikle Hafjell 950, og de som har bruksrett til veien som vil få en vei som passer dagens og fremtidens behov for funksjonalitet og sikkerhet.

For det tilfellet at jordskifteretten kommer til at tiltaket skal pålegges brukerne av veien gjennom Velforeningen, skal jordskifteretten fordele kostnadene etter nytte etter regelen i jordskifteloven § 3-28. Medlemmenes medlemskap i Velforeningen kan her benyttes som grunnlag for en fordeling av nytten.

En utbedring av veien vil ikke medføre at Velforeningen vil lide et tap, slik at vilkåret i jordskifteloven § 3-18 er oppfylt. Når jordskifteretten fordeler kostandene for tiltaket etter nytte vil ikke partene bli pålagt et tap i forbindelse med tiltaket.

#### 4.3.2 Utbedringsplikt - Veglova § 54

For det tilfellet at jordskifteretten skulle komme til at jordskifteloven ikke gir Gaiastova rett til gjennomføring av utbedring av Lunnstadmyrvegen på Velforeningens vegne, bes jordskifteretten om å fastsette at Gaiastova har rett til å besørge utbedringen, og at kostnaden skal fordeles på Velforeningens medlemmer, etter veglova § 54.

Vedlikeholds- og utbedringsplikten fremgår av veglova § 54 første og andre ledd:

*"Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eigedomar, pliktar kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarlig og brukande stand. Det blir med dette ikkje gjort endring i rettar som måtte vere vunne, eller i føresegner som elles måtte vere gitt for vedlikehaldet av vegen. Plikta kan oppfyllest med yting av materiale eller arbeid eller med betaling av pengar.*

*Det som i første ledd er fastsatt om vedlikehaldet av vegen, skal på same vilkår gjelde også for utbetring av privat veg."*

De tiltakene som fremgår av Reguleringsplanforslag Lunnstadmyrvegen må anses som en utbedring etter andre ledd.

Gaiastova kan dermed kreve at de som har bruksrett til Lunnstadmyrvegen deltar i nødvendig utbedring – her gjennom Velforeningen. En konsekvens av utbedringsplikten er imidlertid også at den enkelte kan besørge gjennomføring og kreve kostnadene dekket.

Utgangspunktet er at veilaget selv fordeler vedlikeholds- og utbedringsplikten i første og andre ledd. Bestemmelsens tredje ledd gir imidlertid jordskifteretten hjemmel til å fordele plikten dersom partene selv ikke blir enige om det:

*"Blir dei interesserte ikkje samde om korleis plikta til vedlikehald eller utbetring skal fordelast, kan kvar av dei krevje at desse spørsmåla skal avgjerast av jordskifteretten."*

Jordskifteretten avgjør spørsmålet ved skjønn, jf. veglova § 60.

Vedlikeholds- og utbedringsplikten omfatter utbedring for å holde veien i "forsvarlig og brukande stand". Hvilke utbedringer man kan kreve at fellesskapet skal delta i må ses i lys av hva som er tidsmessig standard med hensyn til bruk av veien og sikker ferdsel jf. lovkommentar til veglova § 54, av Otto Arnulf og Erik Gauer.

Lunnstadmyrvegen er ikke i "forsvarlig og brukande stand". Dette er dokumentert i punkt 2.3. Velforeningen har over lengere tid kun gjennomført vedlikehold av veien, selv om det er klart at veien trenger en større utbedring for å tilfredsstille dagens krav til trafikksikkerhet for både kjørende og myke trafikanter. At det foreligger slikt behov bekreftes av både diskusjoner og arbeid internt i Velforeningen, uavhengige vurderinger i forbindelse med reguleringsarbeid og krav fra kommunalt og statlig hold.

Etter Gaiastovas syn vil utbedringer for å sikre at Lunnstadmyrvegen er i tråd med dagens krav til vei, med trygg adkomst for myke trafikanter og en veibane som tåler dagens



trafikkbilde falle innenfor det vedlikehold brukerne må bekoste. Kostnadene for utbedringene av Lunnstadmyrvegen skal etter dette fordeles mellom alle veiens brukere.

Velforeningen praktiserer en likedeling av kostnader mellom medlemmene etter det forholdstall medlemskapene utgjør. Det er naturlig å ta som utgangspunkt at kostnaden til utbedring av veien dekkes på samme måte.

Hvis jordskifteretten skulle komme til at utbedringen som fremgår av Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen innebærer en oppgradering som går utover utbedringsplikten etter veglova § 54 annet ledd, vil de øvrige kostnader kunne dekkes på annet grunnlag.

#### **4.3.3 Ekspropriasjon - Veglova § 53**

Etter Gaiastovas syn er den planlagte utbedringen av Lunnstadmyrvegen i sin helhet omfattet av vedlikeholds- og utbedringsplikten for felles adkomstvei etter veglova § 54.

Velforeningen ønsker ikke å bidra til en slik nødvendig utbedring, og dersom jordskifteretten kommer til at Gaiastova helt eller delvis ikke kan gis rett til å besørge utbedringen av Lunnstadmyrvegen etter andre bestemmelser, bes jordskifteretten å gi Gaiastova slik rett med hjemmel i veglova § 53.

Adgangen for å tillate eiendomsinngrep fremgår av veglova § 53 første ledd:

*"Jordskifteretten kan gjøre vedtak om eigedomsinngrep til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av privat veg, her òg gangstig, kløvveg og liknande, mot vederlag til den det råkar, dersom det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade".*

Vilkåret om at tiltaket må være "meir til gagn enn skade" er oppfylt.

Ordet "klårt" går på styrken av klarhet i beviset, og gir ikke anvisning på at fordelene må være overveiende store i forhold til skadene. Det skal dermed foretas en helhetsvurdering av fordelene ved å få utbedret Lunnstadmyrvegen, og det skal vurderes mot den skade og/eller ulempe utbedringen medfører.

Vurderingstemaet knytter seg til veien og dens bruk. Mer indirekte virkninger av en eventuell ekspropriasjon skal det ikke tas hensyn til, jf. Rt-1969-268.

Det fremkommer av vedtatt reguleringsplan at Lunnstadmyrvegen skal utbedres. Om reguleringsplanens betydning for vurdering om gagn/skade for å kunne ekspropriere rettigheter med hjemmel i veglova, fremkommer det av Arnulf og Gauer, Veglova lovkommentar § 53, Juridika.no – ajour 1. november 1997:

*Hvis veglinjen er fastsatt i reguleringsplan, antas både spørsmålet om trasévalg og om inngrepet vil være til mer gagn enn skade, å være avgjort og bindende for skjønnet."*

Dette samme følger av prinsippene i Rt-1998-416.

Her er utbedringen av Lunnstadmyrvegen et rekkefølgekrav for å kunne gjennomføre Reguleringsplan Hafjell 950. Det offentlige har dermed tatt stilling til nødvendigheten av tiltaket. Gaiastova har på denne bakgrunn utarbeidet forslag til utbedring som skal ivareta de



krav til sikkerhet og funksjonalitet som må anses som en tidsmessig standard for en vei som skal tjene som adkomstvei for et større hytteområde inkludert et anlegg som Gaiastova – og nå den nye Fakkkelbyen/Hafjell 950. En sikker vei i henhold til dagens standard vil også være en fordel for Velforeningens medlemmer, både for biltrafikk og myke trafikanter, og for eksterne brukere samt utrykningskjøretøy.

De deler av Bnr. 265 som trengs i tillegg til eksisterende veiareal for å gjennomføre utbedringen er i dag i stor grad sideareal til vei, og Velforeningen kan uansett ikke disponere over arealene til annet enn fellesformål, her først og fremst vei, jf. redegjørelsen i punkt 2.3.

Ulempen som Velforeningen blir påført er etter dette minimal sett opp mot de totale fordelene som en ekspropriasjon av retten til å gjennomføre utbedringen vil gi. Den samfunnsmessige nytten, og fordelene både Gaiastova og Velforeningen oppnår med å få utbedre Lunnstadmyrvegen, er dermed klart større enn skadene og/eller ulempene Velforeningen påføres ved tiltaket.

Når Gaiastova selv har besørget tiltak med grunnlag i veglova § 53, som faller inn under vedlikeholds- og utbedringsplikten til Velforeningen, skal kostnaden likevel fordeles etter veglova § 54.

#### **4.3.4 Prinsipper for beregning av vederlag**

Utgangspunktet etter veglovas regler om eiendomsinngrep er at det skal betales vederlag til den som berøres av eiendomsinngrepet. Det følger av Grunnloven § 105 at det skal ytes full erstatning ved ekspropriasjon. Det skal imidlertid ikke betales mer enn full erstatning.

Etter Gaiastovas syn har ikke Velforeningen krav på noen erstatning i saken.

Det rettslige utgangspunktet for erstatningsutmålingen følger av ekspropriasjons-erstatningsloven § 4 første ledd. Det som gir den høyeste erstatningen av salgsverdi og bruksverdi skal legges til grunn. I tillegg kan det gis erstatning for ulemper eller fradrag for fordeler på den gjenværende eiendommen.

De arealer som blir berørt er sidearealer til eksisterende vei på fellesareal for Velforeningen, og kan ikke antas å ha noen selvstendig salgs- eller bruksverdi. Velforeningen fikk overdratt dette arealet blant annet for å sikre vei til eiendommene på Hafjelltoppen, og en utnyttelse i tråd med formålet for eiendomsoverdragelsen vil ikke medføre en verdireduksjon for velforeningen.

Utbedringen av Lunnstadmyrvegen kan vanskelig ses å ha noen negativ påvirkning på en hypotetisk salgsverdien av Bnr. 265. Vi kan heller ikke se at inngrepet vil påføre eier av Bnr. 265 noen ulemper som gir grunnlag for erstatning.

Det foreligger ingen alternativ bruk for de aktuelle arealene. Området brukes i dag til blant annet skiløyper, og en utbedring av veien for å sikre en trygg adkomst vil være en omdisponering av arealutnyttelsen i tråd med Velforeningens formål.

I alle tilfelle vil de fordeler som oppnås ved at Bnr. 265 får en oppgradert adkomstvei, komme til fradrag i en eventuell erstatning, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 9. Det er

nærliggende å se for seg at utbedringen av Lunnstadmyrveien til en tidsmessig standard vil være verdikende for salgsverdien av eiendommen og bruksverdien for Velforeningen og dens medlemmer, slik at Velforeningen ikke vil ha lidt noe tap. Da skal det heller ikke betales noe vederlag. Det kan i den forbindelse vises til LB-2012-135576 hvor det ikke ble gitt erstatning fordi de fordelene grunneieren fikk var minst like store som ulempene og tap, og det derfor ikke var grunnlag for erstatning.

## **5. PROSESSUELLE FORHOLD**

Det kreves prinsipalt jordskifte for rettsendring, subsidiært skjønn etter veglova som del av jordskiftesaken jf. jordskifteloven § 5-3 bokstav f.

Det anmodes om at saken settes med en jordskiftedommer og to meddommere, jf. jordskifteloven § 2-6 annet ledd. Jordskiftedommerne bør i utgangspunktet ha relevant erfaring med verdsettelse av eiendom etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Det tas forbehold om å komme tilbake til meddommernes erfaring når uttalelse til krav om jordskiftesak foreligger.

Saken bør ikke være veldig omfattende. Vi kommer imidlertid tilbake til tidsbehovet når uttalelse til kravet om jordskiftesak foreligger.

Anleggsstart er forventet våren 2026.

## **6. SAKSKOSTNADER**

### **6.1 Sakskostnader til jordskifteretten**

Sakskostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd. Ettersom medlemmene i Velforeningen vil få nytte av at Lunnstadmyrvegen oppgraderes skal det skje en fordeling av sakskostnadene.

### **6.2 Kostnader til juridisk bistand**

Velforeningen må selv bære kostnadene til juridisk bistand knyttet til sakens jordskiftedel jf. jordskifteloven § 7-8. Rettsendring etter jordskifteloven § 3-4 faller ikke inn under unntakene i jordskifteloven § 7-9.

For sakens skjønnsdel gjelder tvisteloven kapittel 20 for skjønn etter veglova, jf. skjønnsprosessloven § 43.

For det tilfellet at det gjennomføres ekspropriasjon etter veglova § 53 gjelder skjønnsprosessloven § 54.

## **7. PÅSTAND**

På vegne av Gaiastova AS nedlegges slik

### **p å s t a n d:**

- (i) For jordskiftet: Vilåårene for rettsendrende jordskiftesak er til stede
- (i) For skjønnet: Skjønnet fremmes.

\* \* \*

Skjønnsbegjæring er levert i Aktørportalen.

Oslo, 28. mars 2025

Ronny Lund  
advokat (H)

## Merknader til krav om jordskiftesak

til

### Vestre Innlandet jordskifterett

**Sak nr :** 25-052209REN-JVIN/JLHM Gaiastova

**Part:** Gaiastova AS  
v/ Anette Juel Knudtzon  
Vitaminveien 1 A  
0485 Oslo

**Prosessfullmektig:** Advokat Ronny Lund  
Advokatfirmaet Wiersholm AS  
Postboks 1400 Vika  
0115 Oslo

**Motpart:** Hafjelltoppen Velforening  
v/ styreleder Sverre K. Seeberg  
Postboks 2024 Ryen  
0615 Oslo

**Prosessfullmektig:** Advokat Steinar Mageli  
Advokatfirmaet Mageli DA  
Brygga 20  
2317 Hamar

**Saken gjelder begjæring om jordskifte etter jskl. kap. 3 og/eller skjønn etter jskl kap. 5, jf vegl. kap. VII.**

\* \* \*

## 1 Innledning

Fristen for å komme med merknader til krav om jordskifte er satt til 5. d.m.  
Kravsbegjæringen framstår som unødig omfangsrik og burde vært kortet ned ved å bruke det kravskjemaet som ligger på domstol.no.

Gaiastova planlegger å utvikle prosjektet Hafjell 950 på eiendommene med matrikelnummer gnr. 155 bnr. 194, 319 og 320 i Øyer. Planene går ut på å bygge 100 stk. fritidsleiligheter samt hotell i fem etasjer med ca. 100 rom. I tillegg planlegges det 1 700 kvm. varehandel. Det dreier seg følgelig om en betydelig og massiv utbygging på Hafjelltoppen.

For å kunne realisere prosjektet vil det ifølge Gaiastova være nødvendig med følgende tiltak:

1. **Arealbytte:** Overføring av eiendomsretten fra Velforeningen til Gaiastova til den del av Lunnstadmyrvegen som omfattes av reguleringsplanen for Hafjell950 (planid. 102D). Dette arealet skal gå i bytte ved at Lunnstadmyrvegen skal plasseres øst for utbyggingsområdet, på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194. Gaiastova legger opp til at Velforeningen skal bli eier av det fremtidige veiarealet. Det følger av bilag 3 til jordskiftekravet at Velforeningen skal overta ca. 1 209 kvm. (kjøreveg) fra Gaiastova, mens Gaiastova skal overta ca. 2 290 kvm. (utbyggingsareal) fra foreningen.
2. **Utvidelse av Lunnstadmyrvegen:** Gaiastova vil *utbedre* Lunnstadmyrvegen i samsvar med foreslått reguleringsplan for veien. Reguleringsplanforslaget innebærer en *veiutvidelse* hvor den gjennomsnittlige veibanen skal økes fra 5,8 meter til 6,5 meter. Videre skal veilegemet *utvides* med trafikkdel/snøopplag på 1,5 meter samt gang- og sykkelvei på 2,5 meters bredde. I tillegg kommer det skjæringer og fyllinger på sidene av veien.

## 2 Sakens faktiske side

### 2.1 Velforeningens eiendom og avtalte forpliktelser

Lunnstadmyrvegen ligger på gnr. 155 bnr. 265 i Øyer kommune, som eies av Velforeningen.

Velforeningen opererer med følgende størrelse på medlemskap:

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| - Antall hytter:                                | 292 |
| - Antall leiligheter (inkl 7 eid av Gaiastova): | 141 |
| - Servicesenteret inkl nybygget:                | 22  |

Gaiastova har 29 medlemskap; 10 for opprinnelige Gaiastova, 12 for nybygget og 7 leiligheter.

Bruksnummer 265 ble overdratt til Velforeningen ved avtale av 19. august 2003, jf. bilag 8 til jordskiftekravet. Det fremgår av avtalens punkt 7 siste punktum: «*Arealene kan således ikke fradeles eller bebygges.*» Videre fremgår det følgende av avtalens punkt 8 andre og tredje ledd:

*«Hafjelltoppen Velforening er kjent med avtale av 1. september 1994 mellom Gaiafjell AS, Gaiastova AS og Hafjell Riksanlegg ANS, jfr. bilag 2 og forplikter seg ved underskrift av denne avtale til å overta alle Gaiafjell AS' rettigheter og forpliktelser vedrørende de overdratte arealer.*

*Som en presisering av hva som ligger i disse forpliktelser vedlegges møtereferat av 7. april 2003 fra møte mellom Hafjelltoppen Velforening, Gaiafjell AS og Hafjell Alpinsenter, jfr. bilag 3.»*

I den såkalte trekantavtalen mellom Hafjell Riksanlegg, Gaiafjell AS og Gaiastova AS av 1. september 1994 fremgår de nærmere detaljer for etableringen av et integrert og koordinert rekreasjons-, bevertnings- og skiområde for så vel Gaiafjell AS' hytte- og leilighetseiere, Gaiastova AS' gjester som for besøkende til Hafjell Alpinsenter. Det følger av avtalens punkt 1:

*«Gaiafjell forplikter seg til å akseptere bruk og adkomst til den eksisterende parkeringsplass som har kapasitet til ca. 140-150 biler, samtidig som Gaiastova forplikter seg til å drive denne parkeringsplassen. Herunder forplikter Gaiastova og Gaiafjell seg til å holde plassen åpen for alminnelig ferdsel og trafikk til Hafjell Riksanlegg.»*

Videre fremgår følgende av avtalens punkt 14:

*«GF overdrar friarealene i området til Sameiet Hafjelltoppen Velforening, som forutsettes å overta de rettigheter og forpliktelser vedrørende friarealene som følger av denne avtale. Avtalen innebærer en helhetlig gjennomføring av de planer, reguleringer og intensjoner som har ligget til grunn for integreringen av Gaiafjell-prosjektet i Hafjell Riksanlegg, og Hafjell Riksanleggs utbygging vil ikke bli realisert dersom avtalen ikke blir akseptert i sin helhet.»*

**Bilag 1** Avtale mellom Hafjell Riksanlegg ANS og Gaiafjell AS og Gaiastova AS av 1. september 1994.

Velforeningen og Gaiastova har således en klart definert plikt til opprettholdelse av den eksisterende parkeringsplassen ved Gaiastova.

Styret i Hafjelltoppen Velforening erklærte ved behandling og godkjenning den 18. juni 2003 at trekantavtalen er gjeldende og videreføres.

**Bilag 2** Undertegnet møtereferat av 7. april 2003/18. juni 2003.

Avtalene innebærer at Velforeningen ikke kan fradele eller bebygge arealet som Gaiastova krever overdratt. Hver enkelt hytte- og leilighetseier kan i utgangspunktet motsette seg enhver fradeling av eller bebyggelse på disse arealene.

## **2.2 Nærmere om behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen**

I jordskiftekravet redegjøres det i punkt 2.4 for behovet for å utbedre Lunnstadmyrvegen. Det fremgår av fremlagte årsmøteprotokoller fra 2004, 2011, 2018 og 2021 (jordskiftekravets



bilag 10-13) at veien har vært et sentralt tema for Velforeningens styre og medlemmer i flere omganger.

Brukerne vedtok i 2018 følgende knyttet til Lunnstadmyrvegen (bilag 12 til kravet):  
«Fortsette som i dag med løpende vedlikehold, Hyppigere grusing, skraping og salting. Vil kunne innebære høyere vedlikeholdskostnader enn i dag.»

Årsmøtet vedtok i 2021 at vedlikeholdet skulle fortsette i henhold til 2018-vedtaket. Dette ble opprettholdt av årsmøtet i Velforeningen som 14. oktober 2024 vedtok at Gaiastova ikke gis tillatelse til å oppgradere Lunnstadmyrvegen (bilag 17 til jordskiftekravet). Velforeningen, som veieier, samtykker dermed ikke til tiltak på sin eiendom eller til grunnnavståelse. Vedtaket viser at et kvalifisert flertall av hytteeierne er mot oppgraderingen av veien.

I konsekvensutredningen fra Structor av 26. januar 2023 - bilag 14 til jordskiftekravet - fremgår det på side 22 følgende om dagens trafikksituasjon:

*«Dagens situasjon, 0-alternativet, betegnes som tilstrekkelig med tanke på fremkommelighet for personbiler, kollektivtransport og varetransport. Lunnstadmyrvegen er imidlertid basert på blandet trafikk, og har periodevis en trafikkmengde som tilsier utilfredsstillende trafiksikkerhet for gående og syklende.»*

*Planlagt utbygging av Hafjell 950 vil bidra til en trafikkøkning i planområdet, og det er på det rene at en fremtidig adkomst må inneholde et separat anlegg for gående og syklende for å oppnå tilfredsstillende trafiksikkerhet.»*

Utbyggingsplanene til Gaiastova vil gi en estimert trafikkvekst på 50 % i høysesong. Dette følger av trafikkberegningen i planbeskrivelsen, som lå til grunn for Reguleringsplan Hafjell950 på side 44:

*«Overordnede trafikkanalyser tilsier at eksisterende trafikk på Lunnstadmyrvegen er estimert til 1315 kjøreturer pr dag i høysesong. Fremtidig tiltaket vil medføre en estimert økt trafikkb belastning med 670 kjøreturer pr dag i høysesong, som tilsvarer ca. 50% økning, basert på forutsetninger gitt i tidligfase, før eventuelle avbøtende tiltak.»*

Ut fra trafikkøkningen ble det vurdert at «trafikkgrunnlaget i fremtidig situasjon er av en slik karakter at det bør etableres separat anlegg for gående og syklende langs hovedadkomsten fra avkjørsel Hundersetervegen» (planbeskrivelsen side 44). I den samlede vurderingen av utbyggingen uten avbøtende tiltak, var konklusjonen på side 47 at dagens adkomstvei betegnes som tilstrekkelig for utbyggingen «med tanke på fremkommelighet for person- og varetransport, men trafikkmengden vil medføre utilfredsstillende trafiksikkerhet for mange trafikanter».

Disse forholdene er bakgrunnen for rekkefølgekravene i Reguleringsplan Hafjell950 pkt. 1.6 om at det skal være opparbeidet trafiksikker løsning for mange trafikanter langs Lunnstadmyrvegen før igangsettingstillatelse for grunnarbeid i planområdet (jordskiftekravets bilag 1). Dette var også sentralt for Statens vegvesen i deres høringsuttalelse til Reguleringsplan Hafjell950 av 15. januar 2024, hvor det vektlegges at Lunnstadmyrvegen skal «utbedres og dimensjoneres for fremtidig trafikksituasjon».

### **Bilag 3 Høringsuttalelse fra Statens vegvesen av 15. januar 2024**

Fremstillingen i jordskiftekravet punkt 2.4 om at Lunnstadmyrvegen må utbedres/utvides for å holde den i forsvarlig stand hensyntatt *dagens bruk*, er derfor lite treffende.

Det er Gaiastovas massive utbygging som vil skape en trafikkvekst på 50 %, og det er denne *fremtidige* trafikkbelastningen som ligger til grunn for behovet for utvidelse av Lunnstadmyrvegen.

#### **2.3 Dialog mellom partene**

I jordskiftekravet punkt 3 gjennomgår Gaiastova invitasjonene til *dialog* med Velforeningen. Velforeningen, hvor styret har fulgt årsmøtets vedtak, vil kort bemerke at Gaiastova ikke har gitt et konkret tilbud knyttet til utbedring/utvidelse av Lunnstadmyrvegen.

Gaiastova har videre kommunisert at selskapet har til hensikt å løse saken ved en *ekspropriasjonsprosess* (jordskiftekravets bilag 18), dersom det ikke oppnås en minnelig løsning. I forhåndsvarselet av 27. februar 2025 (jordskiftekravets bilag 19) ble ekspropriasjonsprosessen og dens hjemler nærmere spesifisert. Det ble vist til at hjemmelen for ekspropriasjon for oppgradering og utvidelse av veien, samt arealbytte og flytting av veien forbi gnr. 155 bnr. 194, er veglova § 53 og jordskifteloven § 3-4. I jordskiftekravet er det imidlertid anført at det hele kan gjennomføres som jordskifte.

### **3 Sakens rettslige side**

Det har lite for seg å skulle gi en grundig redegjørelse for vilkårene som må foreligge for å kunne anvende de påberopte hjemlene for hhv arealbytte (jskl § 3-4), innpåkjøp (jskl § 3-9), ekspropriasjon (vegl § 53) og bruksordning (vegl § 54).

Følgende skal likevel kort nevnes: Det framstår som problematisk å kunne bruke bestemmelsen om *arealbytte* for å få hånd om det veiarealet som deler utbyggingsområdet i to.

Det angjeldende veiareal er i reguleringsplanen Hafjell950 avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl §12-5 nr 1. Arealet må også verdsettes som dette, jf jskl § 3-15. Dette arealet har en langt høyere verdi enn det arealet som Gaiastova mener Velforeningen skal motta i bytte etter jf jskl § 3-20.

Verdiforskjellene er her såpass store at tapsgarantiregelen med et slik opplegg ikke vil være oppfylt.

For at Gaiastova skal kunne få hånd om utbyggingsarealet, vil det derfor være nødvendig med ekspropriasjon på vanlig måte. Jordskifteretten vil ikke ha kompetanse til å gjennomføre en slik ekspropriasjon. Det må eventuelt gjennomføres av de ordinære domstoler.

Når det gjelder utvidelse av Lunnstadmyrvegen, er det tvilsomt om vilkårene for innpåkjøp etter jskl § 3-9 er tilstede. Også her vil tapsgarantiregelen trolig stenge for å kunne anvende bestemmelsen.

Gaiastova har også påberopt seg vegl § 53 som et alternativt hjemmelsgrunnlag for å få hånd om nødvendig areal og rettigheter til vedlikehold/utvidelse. Det er for tidlig å ta stilling til om vilkårene for inngrep etter denne bestemmelsen er til stede. Mens oppgjør etter jskl § 3-9 skal skje i form av grunn eller rettigheter, skal oppgjør ved bruk av vegl § 53 skje i form av kontanterstatning, basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Dette er jordskifteretten godt kjent med.

#### **4 Den videre behandlingen av kravsbegjæringen**

Som skissert foran reiser saken flere faktiske og rettslige spørsmål knyttet til de ulike hjemmelsgrunnlagene som Gaiastova har påberopt seg. Det fremstår som at Gaiastova har brukt KI-verktøy og fått fram en lang liste over hvilke hjemler man teoretisk kan benytte seg av for å nå ulike mål, forutsatt at de rettslige vilkårene er til stede.

Som grunnlag for å reise sak for jordskifteretten framstår verktøyet som lite hensiktsmessig.

#### **5 Påstand**

Saken er i en tidlig fase. Så langt ser det ikke ut til at det foreligger prosessuelle hindringer for at Gaiastova kan begjære jordskifte, jf jskl § 1-5.

Langt mer tvilsomt er det om de materielle vilkårene for å bringe de ulike hjemmelsgrunnlagene til anvendelse er til stede. Det må denne siden komme tilbake til.

Uansett vil denne siden kreve dekning av sakskostnader innenfor de rammer som følger av lovverket, hva enten det er etter jordskifteloven, skjønnsprosessloven eller etter tvisteloven.

\* \* \*

Denne uttalelsen er levert i Aktørportalen.

Hamar, 05.06.2025  
Advokatfirmaet Mageli DA

Steinar Mageli  
advokat

## Prosesskriv til Vestre Innlandet jordskifterett

Oslo, 12. august 2025

**Saksnummer:** 25-052209REN-JVIN/JLHM Gaiastova

**Part 1:** Gaiastova AS  
v/ styrets leder  
Vitaminveien 1 A  
0485 Oslo

**Prosessfullmektig for Part 1:** Advokat Ronny Lund  
Advokatfirmaet Wiersholm AS  
Postboks 1400 Vika  
0115 Oslo

**Part 2:** Hafjelltoppen Velforening  
v/ styreleder Sverre K. Seeberg  
Postboks 2024 Ryen  
0615 Oslo

**Prosessfullmektig for Part 2:** Advokat Steinar Mageli  
Advokatfirmaet Mageli DA  
Brygga 20  
2317 Hamar

## 1. INNLEDNING

Vi viser til planmøte 27. juni 2025 og rettsbok fra planmøtet, hvor Gaiastova AS ("**Gaiastova**") er gitt frist til 13. august 2025 til å

- (i) Konkretisere krav om sak, herunder å klargjøre hvilke lovhjemler som påberopes.
- (ii) Kommentere tilsvaret fra prosessfullmektig Mageli på vegne av Hafjelltoppen Velforening ("**Velforeningen**").
- (iii) Fremlegge kostnadsestimat for utbedring av Lunnstadmyrvegen.

Disse temaene vil behandles i den nevnte rekkefølgen i punkt 2-4 nedenfor.

Som det fremgår av rettsboken fra planmøtet, samt innkallingen til rettsmøtet 10. september, er det i det første rettsmøtet lagt opp til behandling av om vilkårene for jordskifte er til stede. Gaiastovas anførsler knyttet til oppfyllelsen av disse vilkårene er behandlet i kravet om jordskifte, se punkt 4.2 (arealbytte) og 4.3.1 (felles tiltak). Disse vil ikke behandles nærmere her, med unntak av det som knytter seg til Velforeningens merknader som behandles i punkt 3 nedenfor.

Vi viser videre til jordskifterettens brev av 11. juli 2025, hvor Gaiastova er gitt frist til den 13. august 2025 til å komme med bemerkninger til Harald Snippen sin habilitet som varameddommer. Gaiastova har ingen ytterligere merknader til Harald Snippen som varameddommer, utover det som fremgår i vårt prosesskriv av 7. juli 2025.

## 2. KONKRETISERING AV KRAV OM SAK

### 2.1 Overordnet

Av rettsboken fra planmøtet fremgår det at Gaiastova er bedt om å "*konkretisere krav om sak*" og "*det bes om klargjøring av hvilke lovhjemler som påberopes*".

Gaiastova har allerede gått relativt detaljert til verks i beskrivelsen av sakens bakgrunn og hjemmelsgrunnlag i kravet om sak av 28. mars 2025. Vi vil derfor her først og fremst klargjøre saken gjennom en oppsummering av de utfordringer jordskifteretten er bedt om å løse (punkt 2.2), og en strukturering av de hjemler som er påberopt som mulige grunnlag (punkt 2.3). For å unngå dobbeltbehandling vil vi vise til relevante deler av krav om jordskifte der dette er naturlig. I tillegg vil spørsmål om deling av saken behandles (punkt 2.4).

### 2.2 Gjenstanden for kravet om sak – Arealer tilknyttet Lunnstadmyrvegen

Gaiastova har krevd jordskiftesak for å kunne gjennomføre utvikling av eiendommene gnr. 155 bnr. 194, 319 og 320 i Øyer kommune (samlet omtalt som "**Hafjell 950**") i samsvar med to reguleringsplaner. Den første reguleringsplanen regulerer utvikling av området som i dag utgjør Gaiastova ("**Reguleringsplan Hafjell950**") (Bilag 1 til kravet om sak). Den andre reguleringsplanen regulerer utbedring av Lunnstadmyrvegen ("**Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen**") som utgjør adkomstveien for Gaiastova og hyttene som er medlemmer av Velforeningen. Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen ble vedtatt av Øyer kommune 12. juni 2025.

Bilag 1: Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen (planid. 202404) vedtatt 12. juni 2025 (Reguleringsplankart og bestemmelser).

Bilag 2: Planbeskrivelse med konsekvensutredning for Lunnstadmyrvegen datert 22. januar 2025.

Det er da nødvendig å finne en løsning for følgende forhold:

(i) På planområdet i Reguleringsplan Hafjell950:

Den del av Lunnstadmyrvegen som deler Gaiastovas prosjektområde i to hindrer en god utnyttelse av Hafjell950. Reguleringsplan Hafjell950 forutsetter at den del av Lunnstadmyrvegen som går gjennom planområdet (lysegrønn markering i illustrasjon til høyre), må flyttes til østsiden av planområdet (rød markering i illustrasjon til høyre). Bakgrunnen for endringene er å sørge for en mer helhetlig utvikling av området samt tilstrekkelig trafiksikkerhet.



Velforeningen eier i dag arealet med lysegrønn markering, som er del av eiendommen gnr. 155 bnr. 265. Gaiastova eier arealet med rød markering, som er del av eiendommen gnr. 155 bnr. 194.

Følgende tiltak er dermed nødvendige: (a) Lunnstadmyrveien må flyttes og opparbeides langs utbyggingsområdet i øst på det som i dag er gnr. 155 bnr. 194. (b) Tidligere veiareal, som er del av eiendommen gnr. 155 bnr. 265 og eies av Velforeningen, innlemmes i utbyggingsområdet. (c) Det må opparbeides tilhørende veiareal for bl.a. snuhammere, kollektivt og varelevering.

(ii) På planområdet i Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen:



Lunnstadmyrvegen fra Hundersætervegen til Gaiastova er ikke dimensjonert for dagens og fremtidens trafikkbilde, og er ikke tilstrekkelig trafikkssikker. Reguleringsplan Hafjell950 og Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen forutsetter at den aktuelle veistrekningen må utbedres (illustrasjon av veistrekning til høyre).

Reguleringsplanen fastsetter de nærmere utbedringstiltak som må gjennomføres, og omfatter i all hovedsak utvidelse av kjørebanebredde, etablering av trafikkdel og etablering av gang- og sykkelvei, samt tiltak for håndtering av overvann.

Lunnstadmyrvegen, som i all hovedsak ligger på gnr. 155 bnr. 265 og eies av Velforeningen, må derfor utbedres i tråd med kravene i Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen.



Se nærmere om sakens bakgrunn i krav om sak punkt 2.

## **2.3 Lovhjemler som påberopes**

### **2.3.1 Innledning**

I rettsboken fra planmøtet bes det særlig om en klargjøring av hvilke lovhjemler som påberopes.

Sakens rettslige side er behandlet i krav om sak punkt 4. Vi viser til beskrivelsen innledningsvis i punkt 4.1, hvor det understrekes at det sentrale for Gaiastova er å gjennomføre de tiltak som er nødvendig for å få realisert reguleringsplanene. Hvilke bestemmelser som er benyttet for å gjennomføre dette er i utgangspunktet sekundært.

Fremgangsmåten i kravet om sak, med flere alternative hjemmelsgrunnlag, har Gaiastova valgt på bakgrunn av at jordskifteretten kan fastsette hvilket virkemiddel som er egnet til å løse de utjenlige forholdene i saken jf. Prop. 101 L s. 116. Opplistingen av mulige lovhjemler er dermed ikke ment å være uttømmende.

Med dette utgangspunktet har vi strukturert Gaiastovas syn på de lovhjemler som gir grunnlag for gjennomføring av de tiltak som er nødvendige for å gjennomføre utfordringene på planområdet i Reguleringsplan Hafjell950 (punkt 2.3.2) og Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen (punkt 2.3.3).

### **2.3.2 Hjemmelsgrunnlag for håndtering av utfordringene på planområdet i Reguleringsplan Hafjell950**

Etter Gaiastovas syn vil den mest egnede måten å håndtere de utjenlige eiendomsforholdene på være å

- (i) Prinsipalt: Gjennomføre et arealbytte etter *jordskiftelova* § 3-4 for både det arealet som deler utbyggingsområdet i to og øvrig areal som trengs for bl.a. vei, snuhammere, kollektiv og varelevering. Gaiastova opparbeider og bekoster ny vei og tilhørende areal.
- (ii) Subsidiært: Gjennomføre arealbytte etter *jordskiftelova* § 3-4 for det arealet som deler utbyggingsområdet i to, og etablere nødvendige rettigheter til øvrig areal som ikke inngår i arealbyttet, men trengs for bl.a. vei, snuhammere, kollektiv og varelevering ved ekspropriasjon etter *veglova* § 53 og/eller andre relevante bestemmelser *jordskifteretten måtte mene at er egnede*. Gaiastova opparbeider og bekoster ny vei og tilhørende areal.

Se nærmere om dette i krav om sak punkt 4.2.

### **2.3.3 Hjemmelsgrunnlag for håndtering av utfordringene på planområdet i Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen**

Etter Gaiastovas syn vil den mest egnede måten å gjennomføre utbedringstiltakene være å

- (i) Prinsipalt:
  - (a) Jordskifteretten pålegger Velforeningen utbedring av veien ved gjennomføring av felles tiltak/investering etter *jordskiftelova* § 3-9, besørget av Gaiastova på Velforeningens vegne.
  - (b) Kostnaden skal fordeles mellom Velforeningens medlemmer, ettersom veien er felles adkomst og omfattes av vedlikeholds- og utbedringsplikten til brukerne etter *jordskiftelova* § 3-28.

Se nærmere om dette i krav om sak punkt 4.3.1.

- (ii) Subsidiært:
  - (a) Jordskifteretten pålegger Velforeningen å utbedre veien etter *veglova* § 54 første ledd jf. annet ledd, besørget av Gaiastova på Velforeningens vegne.
  - (b) Kostnadene for utbedringene faller innenfor vedlikeholds- og utbedringsplikten til Velforeningen som veilag, og Jordskifteretten skal fastsette fordelingen jf. *veglova* § 54 tredje ledd. Gaiastovas syn er at Velforeningens medlemmer skal dekke kostnaden etter det forholdstall medlemskapene utgjør.

Se nærmere i krav om sak punkt 4.3.2.

- (iii) Atter subsidiært:
  - (a) Jordskifteretten gir Gaiastova rett til å utbedre Lunnstadmyrvegen på Velforeningens eiendom etter *veglova* § 53.
  - (b) Gaiastova bekoster utbedringstiltakene.
  - (c) Det er ikke grunnlag for erstatningsutbetaling.

Se nærmere om dette i krav om sak punkt 4.3.3 og 4.3.4.

## 2.4 Spørsmål om deling av sak

I planmøtet stilte prosessfullmektig Mageli spørsmål om saken måtte deles, slik at forhold knyttet til planområdet i Reguleringsplan Hafjell950 og Reguleringsplan for Lunnstadmyrvegen blir behandlet i separate saker.

Gaiastova kan ikke se noe hinder for at jordskifteretten behandler de spørsmål som er reist i saken i samme sak. Tvert imot ser Gaiastova det som hensiktsmessig med en samlet behandling. De problemene som søkes løst knytter seg i begge tilfeller til den samme veien (Lunnstadmyrvegen), der spørsmål om arealbytte mv. gjelder den øvre delen av veien, og spørsmål om utbedring knytter seg til den nedre delen av veien. At det er påberopt flere hjemler for å gjennomføre tiltakene, er heller ikke til hinder for at disse behandles i samme sak. Det vises til Bjerva mfl., Lovkommentar til jordskiftelova § 3-9:

*"Det følger av disposisjonsprinsippet at rekvirenten kan velge om det skal begjæres skjønn for innpåkjøp etter vegloven § 53 eller felles tiltak etter jordskifteloven § 3-9, eventuelt prinsipalt det ene og subsidiært det andre."*

## 3. KOMMENTARER TIL MERKNADER TIL KRAV OM JORDSKIFTE

### 3.1 Argumentasjon knyttet til slettet avtalebestemmelse

I Velforeningens merknader til krav om jordskifte, er det fremlagt avtale mellom Hafjell Riksanlegg, Gaiafjell AS og Gaiastova AS datert 1. september 1994, omtalt som "Trekantavtalen". I merknadene er det vist til punkt 1 i Trekantavtalen, og hevdet at Velforeningen og Gaiastova har en plikt til opprettholdelse av den eksisterende parkeringsplassen ved Gaiastova. Dette er imidlertid ikke korrekt.

Bestemmelsen Velforeningen viser til i Trekantavtalen er opphevet ved senere avtale datert 1. mars 2007 mellom Velforeningen (overtatt etter Gaiafjell AS), Gaiastova Eiendom AS (tidligere Gaiastova AS) og Hafjell Alpinsenter AS (tidligere Hafjell Riksanlegg). De angitte partene samsvarer med partene i den opprinnelige avtalen fra 1994.

Av avtalens punkt 2 følger det at punktet knyttet til opprettholdelse av eksisterende parkering oppheves:

*"Trekantavtalens pkt. 1 har bestemmelser om rettigheter og plikter for partene vedrørende bruk og atkomst til eksisterende parkeringsplass og utvidelse av denne. Gjennom nærværende avtale er partene enige om å oppheve "trekantavtalens" pkt. 1."*

Bilag 3: Avtale mellom Hafjell Alpinsenter AS, Velforeningen og Gaiastova Eiendom AS datert 1. mars 2007.

### 3.2 Behovet for utbedring av Lunnstadmyrvegen

I Velforeningens merknader er det videre i punkt 2.2 anført at utbedringsbehovet for veien kun er et resultat av utbyggingen som skal skje på Hafjell 950. Dette er ikke korrekt.

Som dokumentert og beskrevet i punkt 2.4 i kravet om jordskifte, har det i lang tid vært behov for utbedring av Lunnstadmyrvegen. Behovet for utbedring har blitt tatt opp på en rekke årsmøter i Velforeningen over flere år. Dette fremgår bl.a. i protokollene vedlagt krav om sak

punkt 2.4. At behovet for utbedring er påkrevd uavhengig av noen utbygging av Gaiastova, fremkommer klart av planbeskrivelsen til reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen (bilag 2 til prosesskrivet). I planbeskrivelsen på side 18 fremgår det at flere har uttrykt *"bekymring for dagens trafikksituasjon langs Lunnstadmyrvegen"*. Det er videre listet opp en rekke forhold som begrunner denne bekymringen, herunder:

- *"Flere ulykker/utforkjøringer i grøft mellom Gaiastova og Hundersætervegen (Lunnstadmyrvegen), ofte grunnet smale passeringer mellom biler/lastebiler."*
- *"Siden 1994 har trafikken økt vesentlig på de lokale veiene"*
- *"Mange velger å kjøre bil fra hytta til langrennsløypa/alpinbakken (400m) på grunn av at man ikke tør å gå langs veien."*

Det er følgelig ikke Gaiastovas utbygging alene som er bakgrunnen for utbedringsbehovet for veien. Behovet for utbedring har vokst frem over tid, og er nødvendig for å ivareta hensynet til alle brukerne – både i dag og i fremtiden.

### **3.3 Vern mot tap og arealbytte**

I merknadene punkt 3 har Velforeningen anført at bestemmelsen om arealbytte i jordskifteloven § 3-4 ikke kan benyttes for overføring av arealet som deler utbyggingsområdet i to. Som støtte for dette vises det til vilkåret om vern mot tap i jordskiftelova § 3-18, og hevdes at arealene som er forutsatt byttet i arealbyttet ikke har tilsvarende verdi fordi arealet som eies av Velforeningen må verdsettes som areal til bebyggelse og anlegg. Dette er ikke korrekt.

Arealene som går i bytte skal verdsettes etter påregnelig bruk, jf. jordskiftelova § 3-15. Som allerede beskrevet i kravet om jordskifte punkt 4.2, foreligger det privatrettslige begrensninger på arealet som eies av Velforeningen som innebærer at det ikke er mulig eller påregnelig å utnytte dette til annet enn veiareal. Den privatrettslige begrensningen fremgår av avtalen om overdragelse av veiarealene til Velforeningen (bilag 8 og 9 til krav om jordskifte) der det fremgår at arealene *"kan således ikke fradeles eller bebygges"*. Når det foreligger slike privatrettslige begrensninger, vil en bruk i tråd med reguleringsformålet ikke være påregnelig. Velforeningens areal kan derfor ikke benyttes til annet enn vei, og må også verdsettes som dette.

## **4. UTBEDRINGSKOSTNADER**

Gaiastova har innhentet et kostnadsestimat fra SQM for de antatte kostnadene for utbedring av Lunnstadmyrvegen i samsvar med Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen på NOK 27 741 704 eks. mva.

Bilag 4: Kostnadsestimat for utbedring av del av Lunnstadmyrvegen datert 11. august 2025.

Estimatet omfatter kostnader knyttet til planlegging av veien, gebyrer til kommunen, samt selve anleggskostnaden for tiltaket. Hva gjelder anleggskostnaden, omfatter denne samtlige kostnader for hvert av hvert av de tiltak som Reguleringsplan Lunnstadmyrvegen forutsetter gjennomført for utbedring av veien.

\* \* \*

Prosesskrivet er levert i Aktørportalen.

Oslo, 12. august 2025

Ronny Lund  
advokat (H)

**Prosesskriv**

til

**Vestre Innlandet jordskifterett****Sak nr :** 25-052209REN-JVIN/JLHM Gaiastova**Part:** Gaiastova AS  
v/ Anette Juel Knudtzon  
Vitaminveien 1 A  
0485 Oslo**Prosessfullmektig:** Advokat Ronny Lund  
Advokatfirmaet Wiersholm AS  
Postboks 1400 Vika  
0115 Oslo**Motpart:** Hafjelltoppen Velforening  
v/ styreleder Sverre K. Seeberg  
Postboks 2024 Ryen  
0615 Oslo**Prosessfullmektig:** Advokat Steinar Mageli  
Advokatfirmaet Mageli DA  
Brygga 20  
2317 Hamar

\* \* \*

**1. Innledning**

Fristen for å komme med merknader til Gaiastovas prosesskriv av 12.08.25 er satt til i dag – 27.08.25.

For å kunne ta Gaiastovas begjæring om jordskifte under behandling, må vilkårene etter jordskifteloven og/eller veglova være oppfylt. Det framstår som tvilsomt.



## 2. Arealbytte

Det er riktig at jskl § 3-4 kan gi hjemmel for overføring av areal. Forutsetningen er at vilkårene i jskl §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylt.

Dagens situasjon er ikke utjenlig, jf § 3-2. En realisering av reguleringsplanen *Haffell 950* forutsetter imidlertid at utbyggingsarealet blir sammenhengende og Gaiastova som utbygger får hånd om den delen av Lunnstadmyrvegen som i dag deler utbyggingsarealet i to. Dette veiarealet er i *Haffell 950* gjort til en del av utbyggingsarealet. Det som i dag er veiareal er i planen avsatt til utbygging etter pbl § 12-5 nr 1.

Gaiastova forutsetter at dette arealet skal overtas av selskapet mot at Velforeningen som er eier av dagens veiareal, skal motta areal som i reguleringsplanen *Haffell 950* er avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 12-5 nr 2.

Et grunnleggende vilkår for arealbytte er at verdien av avgivende og mottagende areal balanserer. Det som gir dagens veiareal verdi, er det forhold at det er avsatt til utbyggingsareal i eksisterende reguleringsplan. Arealet må derfor verdsettes som utbyggingsareal. Utgangspunktet for verdsettingen vil være jskl §§ 3-14 og 3-15. Verdsettingen skal skje med bakgrunn i påregnelig bruk. Påregnelig bruk er her til utbygging. Det spiller ingen rolle at Velforeningen ikke vil ha mulighet til selv å forestå utbygging av veiarealet. Det er uten relevans for verdsettingen.

I en jordskifteprosess skjer verdsettingen uavhengig av hvem som er eier og hvilke planer eieren har for utnyttelse av eiendommen. Det er en objektiv verdi man er ute etter, jf ordlyden i § 3-18 som knytter vernet mot tap til den/de eiendom(mer) som jordskifteløsningen omfatter.

Et areal som er avsatt til utbygging (avgivende areal) vil ha større verdi enn et areal som er avsatt til veiformål (mottagende areal). I tillegg kommer det forhold at avgivende areal i utstrekning er større enn mottagende areal. Det er oppgitt at avgivende areal er 2290 m<sup>2</sup> mot 1209 m<sup>2</sup> for mottagende areal (*Bilag 3 til kravsbegjæringen*).

Adgangen til å kompensere for verdiforskjeller i bytteprosessen med et kontantvederlag, er etter jordskifteloven begrenset. Den store verdiforskjellen mellom avgivende og mottagende areal er i foreliggende sak så påtagelig, at vilkårene for arealbytte etter § 3-4 ikke er tilstede. Den beskyttelse som Velforeningens eiendom har etter § 3-18 slår her inn. Det betyr at denne delen av jordskiftesaken ikke kan tas under behandling. De materiell vilkårene for jordskifte er ikke tilstede og retten må derfor treffe en jordskifteavgjørelse etter jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav a) om dette. Slutningen vil måtte gå ut på avvisning.

Dette spørsmålet vil ha betydning for jordskifterettens saklige og geografiske avgrensning etter jskl § 6-9 som skal behandles under rettsmøte den 10. september i år.

### 3. Utbedring av Lunnstadmyrvegen

Den andre delen av jordskiftebegjæringen gjelder utbedring av Lunnstadmyrvegen. **Veglova § 53** kan gi Gaiastova hjemmel til ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen. En slik ekspropriasjon kan bare skje *mot vederlag til den det råkar*, som er den formulering loven bruker.

Forutsatt at de rettslige vilkårene foreligger for ekspropriasjon, må det avklares hvilken veirett Gaiastova har og omfanget av denne. Dette vil ha betydning for størrelsen på den erstatning Gaiastova skal betale til Velforeningens øvrige medlemmer. Det ser ikke ut til at Gaiastova har tenkt over denne problemstillingen i prosesskrivet av 12. august i år.

Et annet problem som skal påpekes, er behovet for skjønnsforutsetninger som vil ha som siktemål å definere og beskrive inngrepet nærmere. Av vegl. § 53 tredje ledd framgår at jordskifteretten må ta avgjørelse om *kva inngrepet skal gå ut på, kor langt det skal gå, og kva for vilkår som i tlfelle skal settast for inngrepet*.

Denne bestemmelsen har sin parallell i skjl § 8 tredje ledd siste punktum om at det med skjønnsbegjæringen skal følge utkast til skjønnsforutsetninger. Det er alltid eksproprianten – her Gaiastova – som må komme med forslag til skjønnsforutsetninger som motparten – her Velforeningen – må få anledning til å uttale seg om. Her mangler disse.

Gaiastova kan ikke få en slags blanco-fullmakt fra jordskifteretten til å ekspropriere grunn og rettigheter til utbedring av Lunnstadmyrvegen. Gaiastova må legge fram utkast til skjønnsforutsetninger som vil kunne gi Velforeningen øvrige medlemmer informasjon om hvordan inngrepet er ment å skulle gjennomføres. Først da vil man kunne ta stilling til om vilkårene for ekspropriasjon etter veglova er tilstede.

Skjønnsforutsetningene vil samtidig være bindende for Gaiastova ved utbedringen av Lunnstadmyrvegen. En ekspropriasjon etter vegl § 53 vil ikke åpne for at Gaiastova kan velte anleggskostnadene over på Velforeningens øvrige medlemmer – helt eller delvis. Dette er kostnader Gaiastova selv må ta ved realisering av reguleringsplanen for Lunnstadmyrvegen.

Gaiastova har også påberopt seg **jskl. § 3-9** (innpåkjøpsbestemmelsen) som grunnlag for utbedring av Lunnstadmyrvegen. De grunnleggende vilkårene etter §§ 3-2, 3-3 og 3-18 må også her være tilstede. Verken denne bestemmelsen eller jskl § 3-28 åpner for å velte anleggskostnadene over på de øvrige medlemmene av Velforeningen.

Utbedring av Lunnstadmyrvegen er en forutsetning for realisering av reguleringsplanen *Hafjell 950*. Uten utbedring, ingen utbygging på Hafjelltoppen. En reguleringsplan innebærer ingen plikt til å realisere planen. Virkemiddelet det offentlige har for å «tvinge» en utbygger til å ta kostnadene, er å stille vilkår for selve utbyggingen. En forutsetning for utbyggingen på Hafjelltoppen er at Lunnstadmyrvegen utbedres.

Også ved innpåkjøp etter § 3-9 må rekvirenten (Gaiastova) redegjøre nærmere for hvordan de ser for seg at inngrepet skal gjennomføres og hvilket omfang det skal ha. Bare på den måten kan jordskifteretten utøve den rettslige kontrollen som er nødvendig etter jskl §§ 3-2, 3-3 og 3-18.

Så lenge en slik redegjørelse mangler må jordskifteretten også her, treffe jordskifteavgjørelse etter jskl § 6-23 fjerde ledd bokstav a) om at de materielle vilkårene for å bringe § 3-9 til anvendelse mangler.

#### **4. Oppsummering og påstand**

Gaiastova har anlagt to saker som hver for seg er meget omfattende. Sakene har foreløpig et for «prematurt» preg til at det kan foretas en saklig og geografisk avgrensning etter § 6-9. Slik saken står i dag, vil det ikke være grunnlag for arealbytte etter jskl § 3-4, ekspropriasjon etter vegl § 53 eller innpåkjøp etter jskl § 3-9.

De materielle vilkårene for å ta sakene under behandling er derfor ikke tilstede. Det vil derfor bli nedlagt påstand i henhold til dette.

For jordskiftekravene om arealbytte etter jskl § 3-4 og innpåkjøp etter jskl § 3-9, vil avgjørelsesformen være jordskifteavgjørelse etter jskl § 6 – 23 fjerde ledd bokstav a og påstanden må gå ut på avvisning selv om det er de materielle vilkårene for å ta saken under behandling som mangler.

For den delen av begjæringen som gjelder ekspropriasjon etter vegl kap VII, vil påstandsutformingen være mer krevende. Gaiastova har krevd ekspropriasjon og skjønn etter veglovas bestemmelser som et ledd i jordskifte. Vi er da innenfor anvendelsesområdet for jskl § 6-23 fjerde ledd bokstav d). Avgjørelsesformen vil være jordskifteavgjørelse og påstanden må gå ut på frifinnelse, jf *Skoghøy Norsk ekspropriasjonsrett side 214*.

Krav om å få dekket kostnader til juridisk bistand reiser også særskilte problemstillinger.

Av jskl § 7-7 første ledd følger at når saken avvises fordi vilkårene for sak ikke er oppfylt, skal kostnadene til jordskifteretten for dette legges på rekvirenten – her Gaiastova.

Dette gjelder imidlertid ikke dekning av kostnader som Velforeningen har hatt med saken. De kan bare kreves dekket innenfor rammene av jskl § 7-9 annet ledd som forutsetter avvisning av formelle grunner. I vår sak nedlegges påstand om avvisning av materielle grunner.

Dekning av kostnader i forbindelse med krav om ekspropriasjon etter vegl § 53, kan kreves i medhold av skjønnslovens § 54, uavhengig av om denne delen av begjæringen behandles i forbindelse med sak for jordskifteretten etter § 5-3 eller som egen sak etter § 5-4.

Som sak etter § 5-3 følger Gaiastovas omkostningsansvar for Velforeningens nødvendige utgifter til juridisk og teknisk bistand av jskl § 5-7 første ledd, jf § 7-1 andre ledd.

Ekspropriasjon etter vegl § 53 som egen sak etter jskl § 5-4 følger også omkostningsreglene i skjønnslovens § 54.

Det nedlegges etter dette slik

**Påstand:**

**For sak etter jordskiftelova kapittel 3:**

1. Krav om sak etter jordskiftelova § 3-4 avvises
2. Krav om sak etter jordskiftelova § 3-9 avvises

**For sak etter veglova kapittel VII, både som sak etter jskl § 5-3 og egen sak etter jskl § 5 - 4:**

Hafjelltoppen Velforening v/styrets leder frifinnes og tilkjennes sakskostnader for jordskifteretten

\* \* \*

Prosesskrivet er levert i Aktørportalen.

Hamar, 27.08.2025  
Advokatfirmaet Mageli DA

Steinar Mageli  
advokat

**HAFJELLTOPPEN VELFORENING - ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.09.25**

**Sak 4.2 - Styrehonorar**

Styret foreslår følgende styrehonorar for perioden 01.07.24 – 30.06.25:

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Styreleder     | <b>kr. 10.000,-</b>     |
| Styremedlemmer | <b>kr. 5.000,- hver</b> |

## HAFJELLTOPPEN VELFORENING

| Budsjett 01.07.2025 - 30.06.2026  |     |    |       |  |  |              |              |              |
|-----------------------------------|-----|----|-------|--|--|--------------|--------------|--------------|
|                                   |     |    |       |  |  | BUDSJETT     | REGNSKAP     | BUDSJETT     |
|                                   |     |    |       |  |  | 2025/2026    | 2024/2025    | 2024/2025    |
| <b>Inntekter</b>                  |     |    |       |  |  |              |              |              |
| Innkalt fra medlemmene            | 454 | kr | 7 000 |  |  | kr 3 178 000 | kr 2 814 800 | kr 2 821 000 |
| Diverse inntekter                 |     |    |       |  |  | kr 15 000    | kr 100 695   | kr 15 000    |
| Sum inntekter                     |     |    |       |  |  | kr 3 193 000 | kr 2 915 495 | kr 2 836 000 |
| <b>Driftskostnader</b>            |     |    |       |  |  |              |              |              |
| Strøm                             |     |    |       |  |  | kr 5 000     | kr 3 288     | kr 5 000     |
| Snøbrøyting/strøing               |     |    |       |  |  | kr 1 200 000 | kr 1 019 788 | kr 900 000   |
| Løypekjøring                      |     |    |       |  |  | kr 660 000   | kr 635 600   | kr 637 000   |
| Vedlikehold vei/friarealer        |     |    |       |  |  | kr 300 000   | kr 267 558   | kr 300 000   |
| Trefelling friarealer             |     |    |       |  |  | kr 50 000    | kr 17 500    | kr 50 000    |
| Vaktmester/fjerning av kvist      |     |    |       |  |  | kr 50 000    | kr 30 632    | kr 50 000    |
| Forretningsførsel/regnskapsførsel |     |    |       |  |  | kr 290 000   | kr 288 876   | kr 278 000   |
| Styrehonorar                      |     |    |       |  |  | kr 45 000    | kr 40 000    | kr 45 000    |
| Honorar advokat                   |     |    |       |  |  | kr 500 000   | kr 636 097   | kr 500 000   |
| Honorar revisor                   |     |    |       |  |  | kr 20 000    | kr 18 375    | kr 20 000    |
| Honorar teknisk                   |     |    |       |  |  |              | kr 137 150   |              |
| Trafikkontroll                    |     |    |       |  |  |              | kr 18 143    |              |
| Sosialt arrangement               |     |    |       |  |  | kr 40 000    |              | kr 40 000    |
| Datakostnader                     |     |    |       |  |  | kr 16 000    | kr 15 947    | kr 13 000    |
| Forsikringer                      |     |    |       |  |  | kr 7 000     | kr 6 869     | kr 2 000     |
| Kostnader årsmøte                 |     |    |       |  |  | kr 50 000    | kr 47 314    | kr 5 000     |
| Div. kostnader                    |     |    |       |  |  | kr 24 000    | kr 24 364    | kr 10 000    |
| Sum driftskostnader               |     |    |       |  |  | kr 3 257 000 | kr 3 207 501 | kr 2 855 000 |
| Driftsresultat                    |     |    |       |  |  | kr -64 000   | kr -292 006  | kr -19 000   |
| <b>Finanskostnader/inntekter</b>  |     |    |       |  |  |              |              |              |
| Renteinntekter                    |     |    |       |  |  | kr 40 000    | kr 46 656    | kr 40 000    |
| Bankgebyrer/morarenter            |     |    |       |  |  | kr 3 000     | kr 2 940     | kr 3 000     |
| Netto finansinntekter             |     |    |       |  |  | kr 37 000    | kr 43 716    | kr 37 000    |
| Periodens resultat                |     |    |       |  |  | kr -27 000   | kr -248 290  | kr 18 000    |
| <b>Disponering av resultat</b>    |     |    |       |  |  |              |              |              |
| Til egenkapital                   |     |    |       |  |  | kr -27 000   | kr -248 290  | kr 18 000    |
| Sum disponert                     |     |    |       |  |  | kr -27 000   | kr -248 290  | kr 18 000    |



Her er innstilling til nytt styre i Hafjelltoppen velforening fra valgkomiteen:

**2024**

|                    |
|--------------------|
| <b>Styreleder:</b> |
| Sverre Seeberg     |
|                    |

Årlig

|                    |
|--------------------|
| <b>Fra Hyttene</b> |
| Kari Trondsen      |
| Jon Kummen         |
|                    |
| Anne Helene Reiten |
| Geir Sand          |

Valgt til 2026

Valgt til 2026

Ønsker ikke gjenvalg

|                         |
|-------------------------|
| <b>Fra leilighetene</b> |
| Anders Elind            |
| Jon Steen               |
|                         |

Valgt til 2026

|                      |
|----------------------|
| <b>Fra Gaiastova</b> |
| Anette Juel Knudtzon |
|                      |

|                       |
|-----------------------|
| <b>Valgkomite:</b>    |
| Anette Melby          |
| Tom Arne Ingier       |
| Knut Erik Johannessen |
|                       |

Ønsker ikke gjenvalg

**2025**

|                    |
|--------------------|
| <b>Styreleder:</b> |
| Sverre Seeberg     |
|                    |

Gjenvalg 1 år

|                    |
|--------------------|
| <b>Fra Hyttene</b> |
| Kari Trondsen      |
| Jon Kummen         |
|                    |
| Arne Bartnes       |
| Geir Sand          |

Ny for 2 år

Gjenvalg for 2 år

|                         |
|-------------------------|
| <b>Fra leilighetene</b> |
| Anders Elind            |
| Jon Steen               |
|                         |

Gjenvalg for 2 år

|                      |
|----------------------|
| <b>Fra Gaiastova</b> |
| Anette Juel Knudtzon |
|                      |

Valgt fra Gaiastova

|                       |
|-----------------------|
| <b>Valgkomite:</b>    |
|                       |
| Tom Arne Ingier       |
| Knut Erik Johannessen |
|                       |

Ny for 1 år

Gjenvalg for 1 år

Gjenvalg for 1 år

## HAFJELLTOPPEN VELFORENING

### PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 22.09.25

Det ble mandag 22.09.25 kl. 19.00 avholdt ordinært årsmøte i Hafjelltoppen Velforening. Møtested var Thon Conference, Universitetsgaten 26 i Oslo. Følgende ble behandlet:

#### 1. Konstituering av møtet.

Styreleder Sverre K. Seeberg ønsket velkommen.

Det ble foretatt registrering, og 233 av 454 medlemskap var representert ved fremmøte eller fullmakt, herav 130 fullmakter. I tillegg hadde medlemmene anledning til å følge årsmøtet på videolink.

Til stede var også forretningsfører Knut A. Ramstad.

- 1.1 Til møteleder ble valgt Sverre K. Seeberg.
- 1.2 Innkallingen ble godkjent uten merknader.
- 1.3 Dagsorden ble godkjent uten merknader.
- 1.4 Til å undertegne protokollen ble i tillegg til møteleder valgt Hanne Gaarder Almgren og Christian Storm

Møteleder foreslo deretter forslag til forretningsorden som ble vedtatt uten merknader.

#### 2. Styrets årsrapport 01.07.24 – 30.06.25.

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

**Pkt. 5.1-** Forslag til ny kommunedelplan for Øyer Sør har vært sendt ut på 2. gangs høring. Innspill behandles nå i administrasjonen i Øyer Kommune.

**Pkt. 5.5** – Styret har inngått ny brøyteavtale med Nermo Maskin AS for kommende vinter med opsjon for forlengelse for ett år av gangen. Avtalen innebærer en betydelig prisøkning for velforeningen. Styret anser allikevel at medlemmene er tjent med videre samarbeid med Nermo Maskin og betviler at man kan oppnå bedre kombinasjon av beredskap og pris hos andre lokale firmaer.

*Styrets årsrapport for perioden 01.07.24 – 30.06.25 ble deretter vedtatt som fremlagt uten ytterligere merknader.*

#### 3. Regnskap 01.07.24 - 30.06.25.

*Regnskap for perioden 01.07.24 – 30.06.25 ble gjennomgått og vedtatt som fremlagt med et underskudd på kr. 248.290,-. Underskuddet inndeckes fra Velforeningens egenkapital.*

#### **4. Saker til behandling.**

##### **4.1 Hafjell 950 – forslag fra Gaiastova AS om minnelig løsning.**

Vedlagt innkallingen var forslag fra Gaiastova AS om minnelig løsning, saksfremlegg og innstilling fra styret samt diverse vedlegg. Notat fra medlem og advokat Johannes Sundet ble ettersendt til medlemmene.

Gaiastova AS v/ Anette Juel Knudtzon redegjorde først for innsendt forslag til minnelig løsning.

Styreleder Sverre K. Seeberg redegjorde deretter for styrets innstilling.

Det ble deretter åpnet for innlegg fra salen fra følgende personer:

Anette Mellbye  
Geir Sand  
Therese Aarnes

Forslaget ble deretter tatt opp til votering med følgende utfall:

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| <i>Stemmer <b>for</b> Gaiastova s forslag</i> | <i>107</i> |
| <i>Stemmer <b>mot</b> Gaiastova s forslag</i> | <i>126</i> |

Forslag fra Gaiastova AS om minnelig løsning ble dermed ikke vedtatt, og styret vil i første omgang nå avvente kjennelse fra Jordskifteretten etter rettsmøte 10.09.25. Denne er forventet å foreligge medio oktober. Når kjennelsen foreligger og innholdet analysert tar styret sikte på å ta kontakt med Gaiastova AS for å avklare om det er grunnlag for forliksforhandlinger.

##### **4.2 Fastsettelse av styrehonorar.**

*Styrets forslag til styrehonorar for perioden 01.07.24 – 30.06.25 på kr. 10.000,- til styreleder og kr. 5.000,- til styremedlemmer ble enstemmig vedtatt uten merknader.*

#### **5. Budsjett 01.07.25 - 30.06.26.**

Forretningsfører gjennomgikk utsendt budsjett med forslag om innkalling fra medlemmene på kr. 7.000,-. Hovedårsak til økningen er økte brøytekostnader som følge av ny brøyteavtale.

*Forslag til budsjett for perioden 01.07.25 – 30.06.26 med forslag til innkalling på kr. 7.000,- pr. medlemskap ble gjennomgått og vedtatt uten merknader.*

#### **6. Valg.**

*Valgkomiteens innstilling som var vedlagt innkallingen som vedlegg 13, ble enstemmig vedtatt.*

Styret har dermed følgende sammensetning:

##### **6.1 Styreleder.**

Sverre K. Seeberg

Midtåsvegen 26

på valg i 2026

## 6.2 Styrets medlemmer.

Fra hytteeierne:

|               |                      |                |
|---------------|----------------------|----------------|
| Kari Trondsen | Lunnstadmyrvegen 407 | på valg i 2026 |
| Jon Kummen    | Vardvegen 3          | på valg i 2026 |
| Arne Bartnes  | Lunnstadmyrvegen 448 | på valg i 2027 |
| Geir Sand     | Lunnstadmyrvegen 425 | på valg i 2027 |

Fra leilighetseierne:

|              |                      |                |
|--------------|----------------------|----------------|
| Anders Elind | Lunnstadmyrvegen 306 | på valg i 2026 |
| Jon A. Steen | Lunnstadmyrvegen 162 | på valg i 2027 |

Fra Gaiastova:

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Anette Juel Knudtzon | på valg i 2026 |
|----------------------|----------------|

Nyvalgt styremedlem Arne Bartnes fremførte en kort presentasjon av seg selv.

## 6.3 Valgkomite.

Til valgkomité ble valgt for ett år:

Ragnar Dahl  
Tom Arne Ingier  
Knut Erik Johannessen

Møtet ble deretter hevet.

Oslo 22.09.25

---

Hanne Gaarder Almgren

---

Christian Storm

---

Sverre K. Seeberg  
(Møteleder)



ØYER KOMMUNE  
Plan og GIS

## DOKUMENTET GJELDER: EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 155 Bnr 57 Fnr                      Snr                     

### NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

|                                                                                                               |  |               |                              |          |           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------|------------------------------|----------|-----------|--|
| <b>Endringer i kommuneplan/Kommunedelplan :</b>                                                               |  |               | <b>Nei</b>                   | <b>x</b> | <b>Ja</b> |  |
| Planens navn: <input type="text"/>                                                                            |  |               |                              |          |           |  |
| Kommentarer: <input type="text"/>                                                                             |  |               |                              |          |           |  |
| <b>Vedlagte er følgende dokumenter :</b>                                                                      |  | Bestemmelser  | Utsnitt av plan:             |          |           |  |
| Dokumentene er :                                                                                              |  | Sendt pr post | Sendt som elektroniske filer |          |           |  |
| <b>Områderegulering under arbeid :</b>                                                                        |  |               | <b>Nei</b>                   | <b>x</b> | <b>Ja</b> |  |
| Planens navn: <input type="text"/>                                                                            |  |               |                              |          |           |  |
| Kommentarer: <input type="text"/>                                                                             |  |               |                              |          |           |  |
| <b>Vedlagte er følgende dokumenter :</b>                                                                      |  | Bestemmelser  | Utsnitt av plan:             |          |           |  |
| Dokumentene er :                                                                                              |  | Sendt pr post | Sendt som elektroniske filer |          |           |  |
| <b>Detaljregulering under arbeid :</b>                                                                        |  |               | <b>Nei</b>                   | <b>x</b> | <b>Ja</b> |  |
| Planens navn: <input type="text"/> Hafjell 950                                                                |  |               |                              |          |           |  |
| Kommentarer: Det er vedtatt utbygging av fem større bygg tiltenkt kombinert formål på eksisterende Gaiastova. |  |               |                              |          |           |  |
| <b>Vedlagte er følgende dokumenter :</b>                                                                      |  | Bestemmelser  | Utsnitt av plan:             |          |           |  |
| Dokumentene er :                                                                                              |  | Sendt pr post | Sendt som elektroniske filer |          |           |  |
| <b>Andre endringer som kan ha innvirkning på eiendommen :</b>                                                 |  |               | <b>Nei</b>                   | <b>x</b> | <b>Ja</b> |  |
| Kommentarer: <input type="text"/>                                                                             |  |               |                              |          |           |  |
| <b>Vedlagte er følgende dokumenter :</b>                                                                      |  | Bestemmelser  | Utsnitt av plan:             |          |           |  |
| Dokumentene er :                                                                                              |  | Sendt pr post | Sendt som elektroniske filer |          |           |  |

Med hilsen

For Øyer Kommune

Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 07.11.2025



## Reguleringsbestemmelse for Hafjelltoppen hyttegrennd

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

---

### Innledning

Avgrensning av planområdet er vist på plankart med reguleringsgrense.

Innenfor området er arealet regulert til:

#### Bebyggelse og anlegg:

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

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

#### Grøntstruktur

- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

#### Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift:

- Landbruksformål – L
- Landbruk/skiløype

### Felles bestemmelser:

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

### 3. Byggeområde

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





- 3.3 I byggeområde T2, T3 og T4 kan det oppføres appartementsleiligheter for kommersiell bruk.
- 3.4 Byggemelding skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser adkomstveg, ny og evt. eksisterende bebyggelse, parkering (på hyttetomter parkering for minst 2 biler), høyere vegetasjon og avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggemeldingen skal også vise på kart og i snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep /byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraseer) samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon. Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomte best mulig, bl.a. skal dype skjæringer og høye fyllinger (stein/løsmasser) unngås.
- Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader, helst 26,5 grader (1:2). T1 kan maksimalt ha en mønehøyde på 14 meter.
- Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt – heller ikke som stafasjefarger. T1 skal nytte taktekkingsmateriale som ikke reflekterer sollys. Torv skal nyttes som taktekking på T2, T3, T4 innen planområdet. Fritidsbebyggelse skal nytte taktekkingsmateriale som torv eller skifer. Gjerder tillates ikke oppsatt på tomt. Avskjerming og/eller sikring kan i spesielle tilfeller godkjennes, da i form av skigarder med maks. lengde på 10 m, maks høyde 1,25m.
- 3.5 På den enkelte hyttetomt (H) kan det maksimalt oppføres 3 bygninger: hytte, annek og uthus/garasje. Samlet tillatt bebygd areal (BYA) for hytte, annek og uthus skal ikke overstige 190 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt BYA på frittliggende annek skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt BYA på frittliggende uthus / garasje skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Arealer til parkering og arealer under terrenget medregnes ikke i BYA.
- I tilknytting til den enkelte hytte (hovedbygning på eiendommen) tillates oppført terrasse på maksimalt 30 m<sup>2</sup>. Ingen del av grunnmur, eller pilarer for terrasse, må være mer en 75 cm over planert terreng. På skrånede tomter hvor terrenget ligger til rette for innredning av kjeller tillates en grunnmurshøyde på 1,50 m på frontveggen, samt at det kan sjaktes ut over en bredde på 4 m for montering av rømningsport og garasjeport. Hyttene kan maksimalt ha en mønehøyde på 6,0 m og maksimalt en gesimshøyde på 3,50 m over ferdig grunnmur.
- 3.6 Næringarealet T1 kan utnyttes med maksimal BYA lik 50 % og T2 kan utnyttes med en maksimal TU lik 50 %. Næringsarealene T3 og T4 kan maksimalt utnyttes med TU lik 20 %. Dersom eksisterende bebyggelse rives/brenner, tillates disse erstattet med ny bebyggelse med samme høyder og dimensjoner.
- 3.7 Næringsbygg/hytte/annek (med avløp) skal knyttes til det offentlige ledningsnett, jfr. § 67 i plan- og bygningsloven.
- 3.8 **I Skianlegg – AL** - kan det anlegges skiløyper og felles aktivitetsanlegg.
- 3.9 **Skiløype – LL** I området langrennsløype LL skal det opparbeides løypetrase med bredde 6 m dersom Nysetervegen skal tas i bruk som helårsvei. Løypetraseen må være ferdig



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

#### 3.10 Vann og avløpsanlegg – KA

I området - KA er det etablert høydebasseng for vann.

#### 3.11 Renovasjonsanlegg – M1

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

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

#### 4.2 I annen veggrunn – grøntareal

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

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

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

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

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

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



## 5. Grønnstruktur

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

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

Jordlovens bestemmelser gjelder i området regulert til LNFR.

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

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

## 7. Andre bestemmelser

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

I alle nybygg skal det gjennomføres nødvendig tiltak mot radon. Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>.

- Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnene.
- Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

## 7. Rekkefølgebestemmelser:

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





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

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

## Tillegg

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

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

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





Øyer kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

| Kommune             | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---------------------|-----|-----|-----|-----|
| 3440 - Øyer kommune | 155 | 57  | 0   | 0   |

### BYGNING

| Bygningstype                  | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status      | Næringsgruppe            | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|-------------------------------|------------|-----------|-------------|--------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | 15477431   | 0         | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 127         | 0            | 0           | 127          |

| Representasjonspunkt                         | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|----------------------------------------------|------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Nord: 6789219 Øst: 581401 System: EPSG:25832 | Nei  | 0            |              |                         |             |

| Energikilder               | Oppvarming                    |
|----------------------------|-------------------------------|
| Elektrisitet<br>Biobrensel | Elektrisk<br>Annen oppvarming |

| Bygningstatushistorikk     | Dato       | Registrertdato | Slettetdato |
|----------------------------|------------|----------------|-------------|
| RA-Rammetillatelse         | 07.09.1992 | 08.10.1993     |             |
| IG-Igangsettingstillatelse | 07.10.1992 | 08.10.1993     |             |
| TB-Tatt i bruk             | 07.09.1993 | 20.10.1993     |             |

| Bolignr. | Type         | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse              | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|----------|--------------|-----------|------------|---------|------------|-----------|----------------------|-----|-----|-----|-----|
| H0101    | Fritidsbolig | 127       | 0          | Kjøkken | 0          | 0         | Lunnstadmyrvegen 394 | 155 | 57  | 0   | 0   |

| Etasjenummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1            | Hovedetasje | 0          | 0           | 0         | 127              | 0                | 127               |

| Referanse               |
|-------------------------|
| J-Journalnummer: 116/92 |

### BYGNING

| Bygningstype                  | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status      | Næringsgruppe            | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|-------------------------------|------------|-----------|-------------|--------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Garasjeuth.anneks til fritidb | 15480297   | 0         | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 0           | 0            | 8           | 8            |



|                                              |                          |             |            |              |                |                         |                  |                  |     |                   |     |
|----------------------------------------------|--------------------------|-------------|------------|--------------|----------------|-------------------------|------------------|------------------|-----|-------------------|-----|
| Representasjonspunkt                         |                          |             | Heis       | Ant. boliger | Godkjentdato   | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk      |                  |     |                   |     |
| Nord: 6789205 Øst: 581399 System: EPSG:25832 |                          |             | Nei        | 0            |                |                         |                  |                  |     |                   |     |
| Energikilder                                 |                          |             | Oppvarming |              |                |                         |                  |                  |     |                   |     |
| Bygningstatushistorikk                       |                          |             | Dato       |              | Registrertdato |                         | Slettetdato      |                  |     |                   |     |
| RA-Rammetillatelse                           |                          |             | 01.12.1994 |              | 30.12.1994     |                         |                  |                  |     |                   |     |
| IG-Igangsettingstillatelse                   |                          |             | 01.01.1995 |              | 30.12.1994     |                         |                  |                  |     |                   |     |
| TB-Tatt i bruk                               |                          |             | 01.12.1995 |              | 23.06.1995     |                         |                  |                  |     |                   |     |
| Bolignr.                                     | Type                     | Bruksaral   | Antall rom | Kjøkken      | Antall bad     | Antall WC               | Adresse          | Gnr              | Bnr | Fnr               | Snr |
|                                              | Unummerert<br>bruksenhet | 0           | 0          |              | 0              | 0                       |                  | 155              | 57  | 0                 | 0   |
| Etasjenummer                                 |                          | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2  | Boenheter      |                         | Bruksareal bolig | Bruksareal annet |     | Bruksareal totalt |     |
| 1                                            |                          | Hovedetasje | 0          | 0            | 0              |                         | 0                | 8                |     | 8                 |     |
| Referanse                                    |                          |             |            |              |                |                         |                  |                  |     |                   |     |
| J-Journalnummer: 116/92                      |                          |             |            |              |                |                         |                  |                  |     |                   |     |

**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 | 155    | 57                      | 0             | 0                | Grunneiendom | H2.3.J                                            | Ja       | 1455,2         | 1456          | 1-Målebrev |
| Etablert dato       | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrok   | Representasjonspunkt                              |          |                |               |            |
| 05.04.1994          | Nei    | Nei                     | Nei           |                  |              | Nord: 6789216.6 Øst: 581403.15 System: EPSG:25832 |          |                |               |            |

### FORRETNINGER

| Forretningstype            | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |
|----------------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------|----------------|--------------|
| Omnummerering              | 01.01.2020      | 01.01.2020           |              |          | 155/57         | 0            |
| Kart- og delingsforretning | 05.04.1994      |                      |              | Avgiver  | 155/2          | -1520        |
|                            |                 |                      |              | Mottaker | 155/57         | 1520         |

### BYGNINGER

| Byggningsnummer | Bygningstype                  | Næringsgruppe            | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|-------------|-------------|--------------|
| 15477431        | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk    | 127         | 0           | 127          |
| 15480297        | Garasjeuth.anneks til fritidb | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk    | 0           | 8           | 8            |

### ADRESSER

| Gatenavn         | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt                               | Adresstilleggsnavn | Kretser                                                                                                                   |
|------------------|-----------|---------|----------------|----------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lunnstadmyrvegen | 394       |         |                | Nord: 6789219<br>Øst: 581401<br>System: EPSG:25832 |                    | Kirkesokn 1-Øyer<br>Stemmekrets 1-Øyer<br>Postnummerområde 2636-ØYER<br>Grunnkrets 111-Pellestova<br>SKOLEKRETS 1-Solvang |

### KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn    | Referanser                                          | Kommentarer |
|------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| F-Fritidseiendom | M-Målebrevsnummer: 272-94<br>J-Journalnummer: 56-94 |             |

### KULTURMINNER

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

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

| TEIGER                  |                                                                |            |        |                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------|------------|--------|----------------------------|
| Areal                   | Representasjonspunkt                                           | Hovedteig  | Tvist  | Har flere matrikkelenheter |
| 1455,2                  | Nord: 6789216,60008865 Øst: 581403,14999616 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:



# SITUASJONSKART

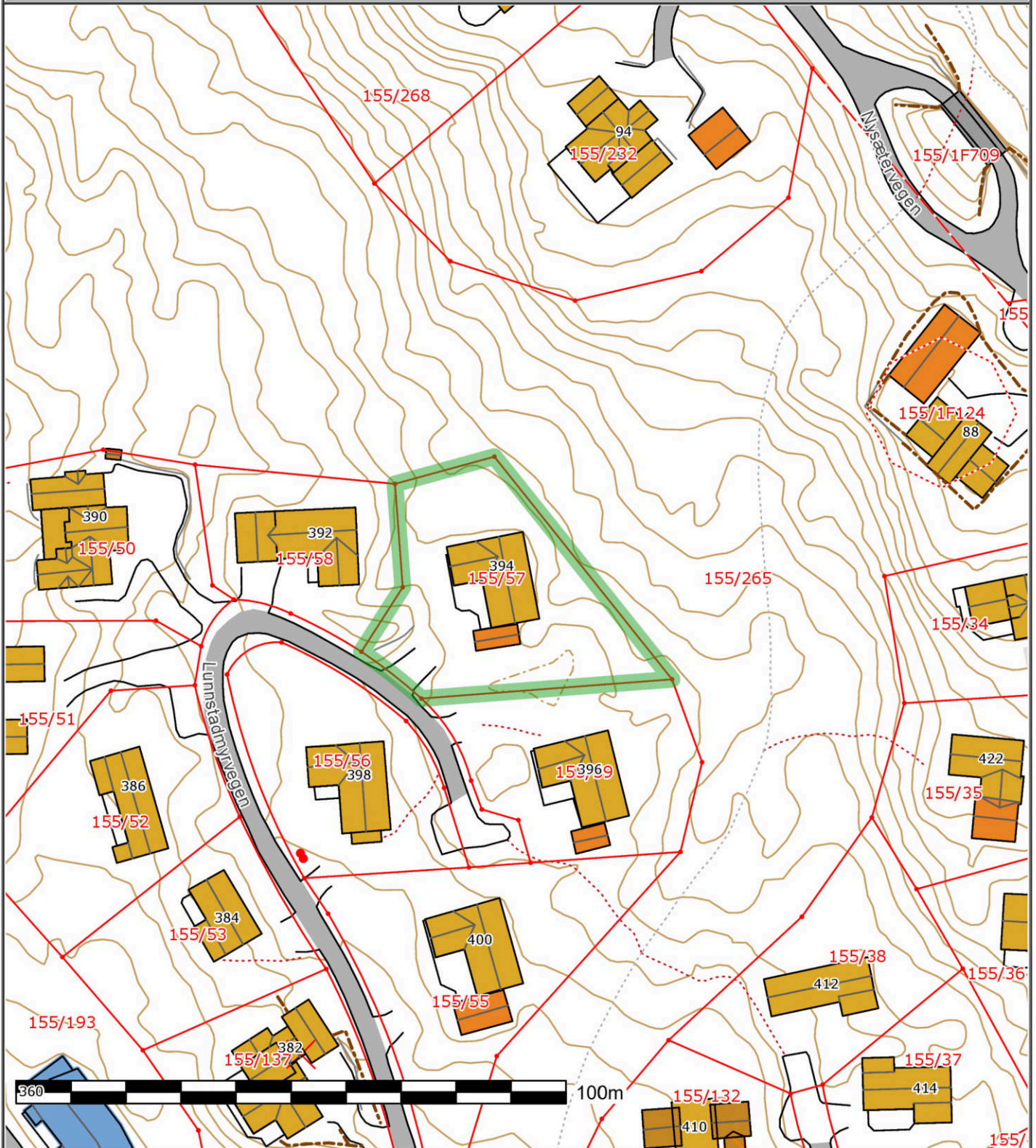
|                  |                                          |         |        |        |
|------------------|------------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:         | Gnr: 155                                 | Bnr: 57 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|                  | Adresse: Lunnstadmyrvegen 394, 2636 ØYER |         |        |        |
| Hj.haver/Fester: |                                          |         |        |        |



**ØYER  
KOMMUNE**

Dato: 4/11-2025 Sign:

Målestokk  
1:1000



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







# ØYER KOMMUNE

## Tegnforklaring

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| • Skap                     | Trapp                         |
| Byggetiltak                | ✗ Riving                      |
| Udefinerte bygg            | Fritidsbolig                  |
| Garasje og uthus           | Annen næring                  |
| Forskningskurve_Øyer       | Høydekurve_Øyer               |
| GnrBnr                     | • Teiggrensepunkt             |
| Teiggrense god nøyaktighet | Teiggrense dårlig nøyaktighet |
| Teiggrense fiktiv          | Eiendom                       |
| Husnummer                  | Gjerde                        |
| Frittstående mur           | Loddrett mur                  |
| Bygningsdelelinje          | Bygningslinje                 |
| Bygningsavgrensning tiltak | Mønelinje                     |
| Takkant                    | Taksprang                     |
| Veranda                    | Annet vegareal avgrensning    |
| Vegdekkekant               | Sti på bru                    |
| Traktorveg                 | Sti                           |
| Bru                        | Veg                           |
| Privatveg gatenavn         | Skogsbilveg gatenavn          |





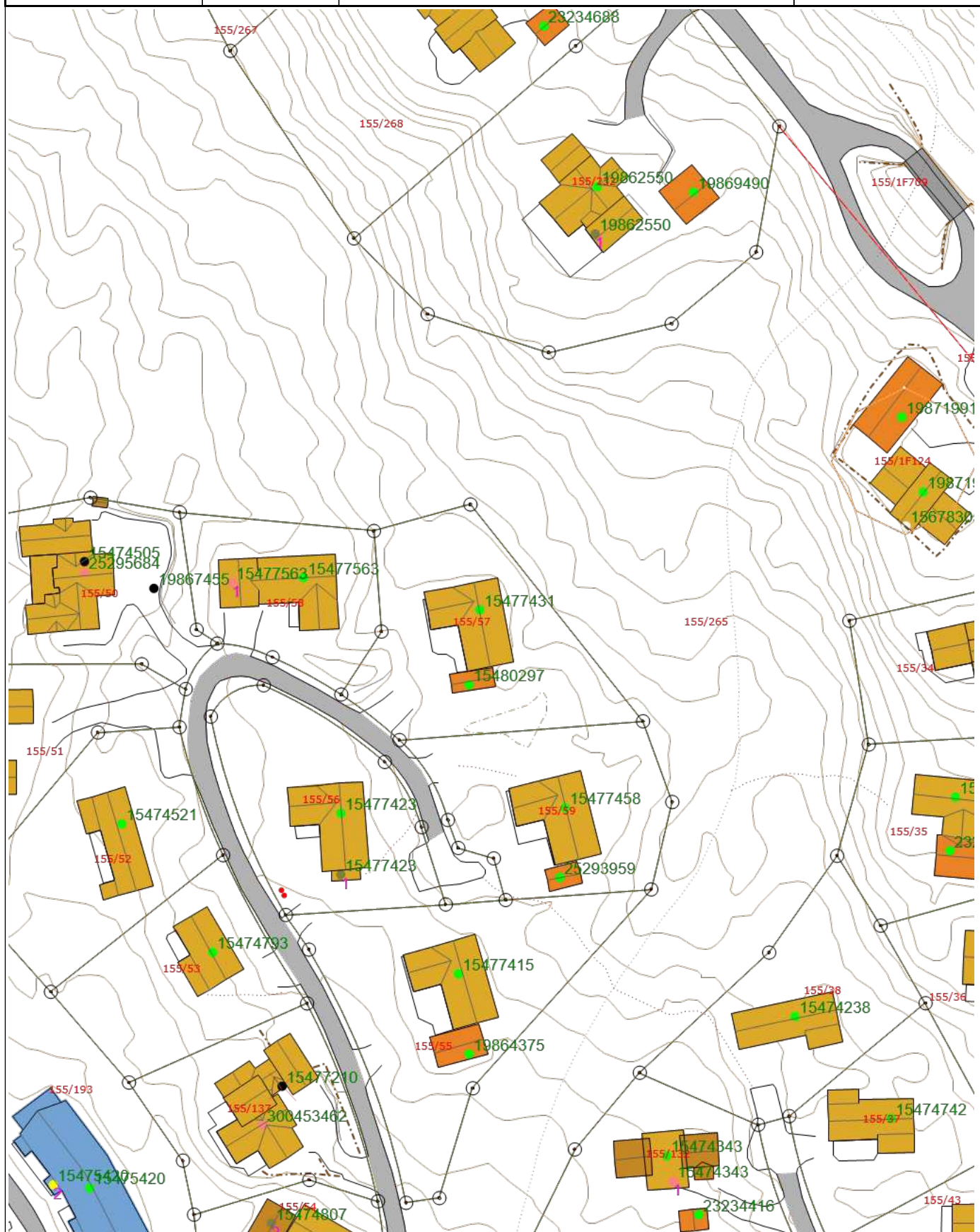
|          |          |         |        |        |
|----------|----------|---------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 155 | Bnr: 57 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|----------|----------|---------|--------|--------|

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| Adresse: | Lunnstadmyrvegen 394<br>2636 ØYER |
|----------|-----------------------------------|

Annen info:



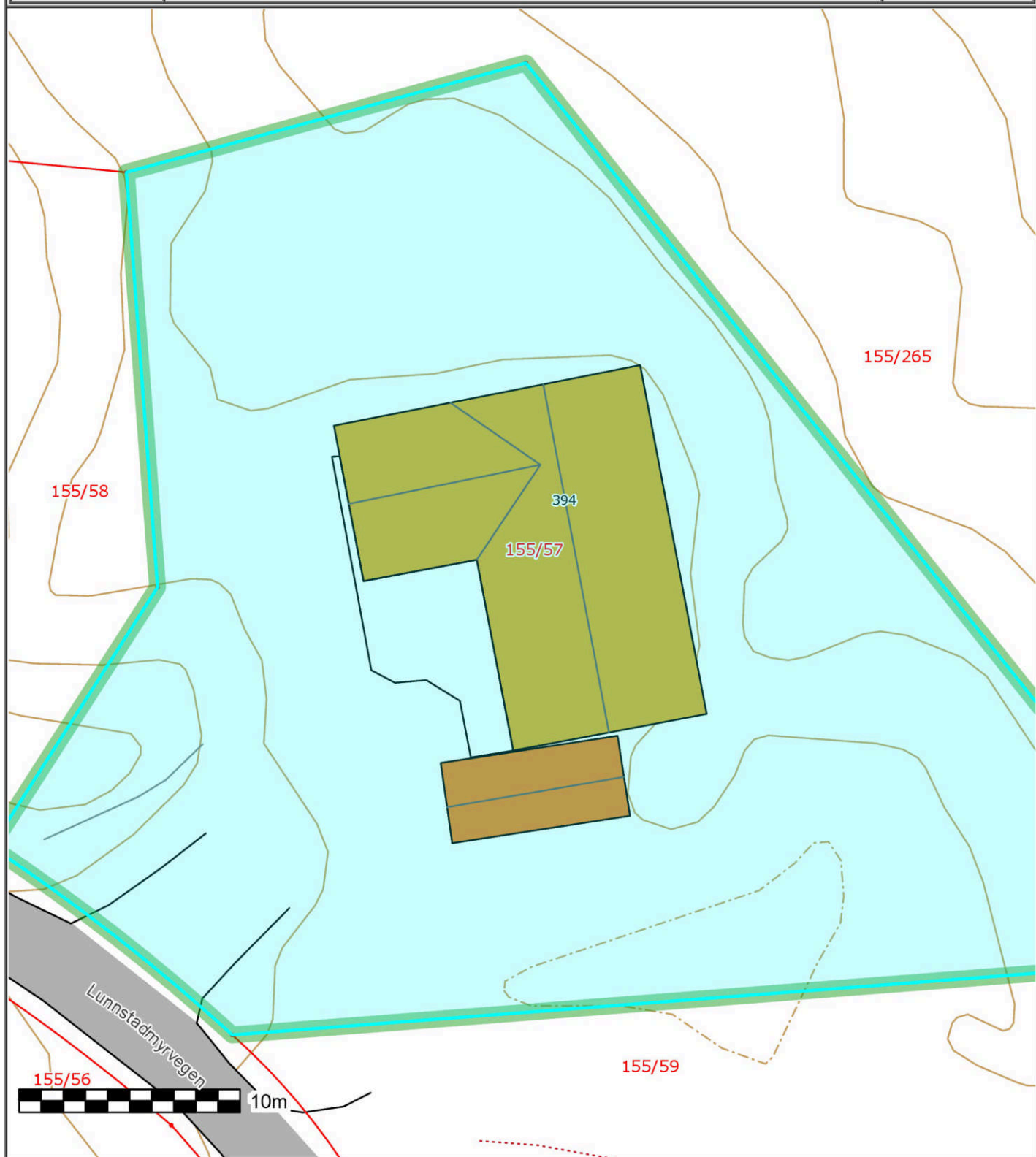
Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

| Bygning                                                                                                      | Offentlig godkjent grensemerke                                                                               | Andre grensepunkt                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Middels nøyaktige målinger |  Norge 1:50000              |  Skissenøyaktighet eller ikke angitt nøyaktighet |
|  Teiggrensepunkt            |  Teiggrense god nøyaktighet |  Teiggrense dårlig nøyaktighet                   |
|  Teiggrense fiktiv          | Eiendom                                                                                                      |  Skap                                            |
|  Gjerde                     |  Frittstående mur           |  Loddrett mur                                    |
|  Bygningsdelelinje          |  Bygningslinje              |  Bygningsavgrensning tiltak                      |
|  Mønelinje                  |  Takkant                    |  Taksprang                                       |
|  Trapp inntill bygg         |  Veranda                    |  Annet vegareal avgrensning                      |
|  Vegdekkekant               |  Sti på bru                 |  Traktorveg                                      |
|  Sti                        |  Igangsettingstillatelse    |  Ferdigattest                                    |
|  Tatt i bruk                |  Meldingsak tiltak fullført |  Bygning er revet eller brent                    |
| Bygningsnr. er utgått                                                                                        |  Byggetiltak                |  Riving                                          |
|  Udefinerte bygg            |  Fritidsbolig               |  Garasje og uthus                                |
|  Annen næring              |  Bru                       |  Veg                                            |
|  Forsenkingskurve_Øyer    |  Høydekurve_Øyer          |                                                                                                                                     |

|                                                                                   |                                                                           |                                          |         |        |                                                                                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  | <b>SITUASJONSKART</b>                                                     |                                          |         |        |  |        |
|                                                                                   | Eiendom:                                                                  | Gnr: 155                                 | Bnr: 57 | Fnr: 0 |                                                                                     | Snr: 0 |
|                                                                                   |                                                                           | Adresse: Lunnstadmyrvegen 394, 2636 ØYER |         |        |                                                                                     |        |
| Hj.haver/Fester:                                                                  | LIE MIMI ELLINOR WAAGE L., Frederik Stangs gate 14C, 0272 OSLO, med flere |                                          |         |        |                                                                                     |        |
| <b>ØYER<br/>KOMMUNE</b>                                                           | Dato: 11/12-2025 Sign:                                                    |                                          |         |        | Målestokk 1:250                                                                     |        |



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.





# SITUASJONSKART

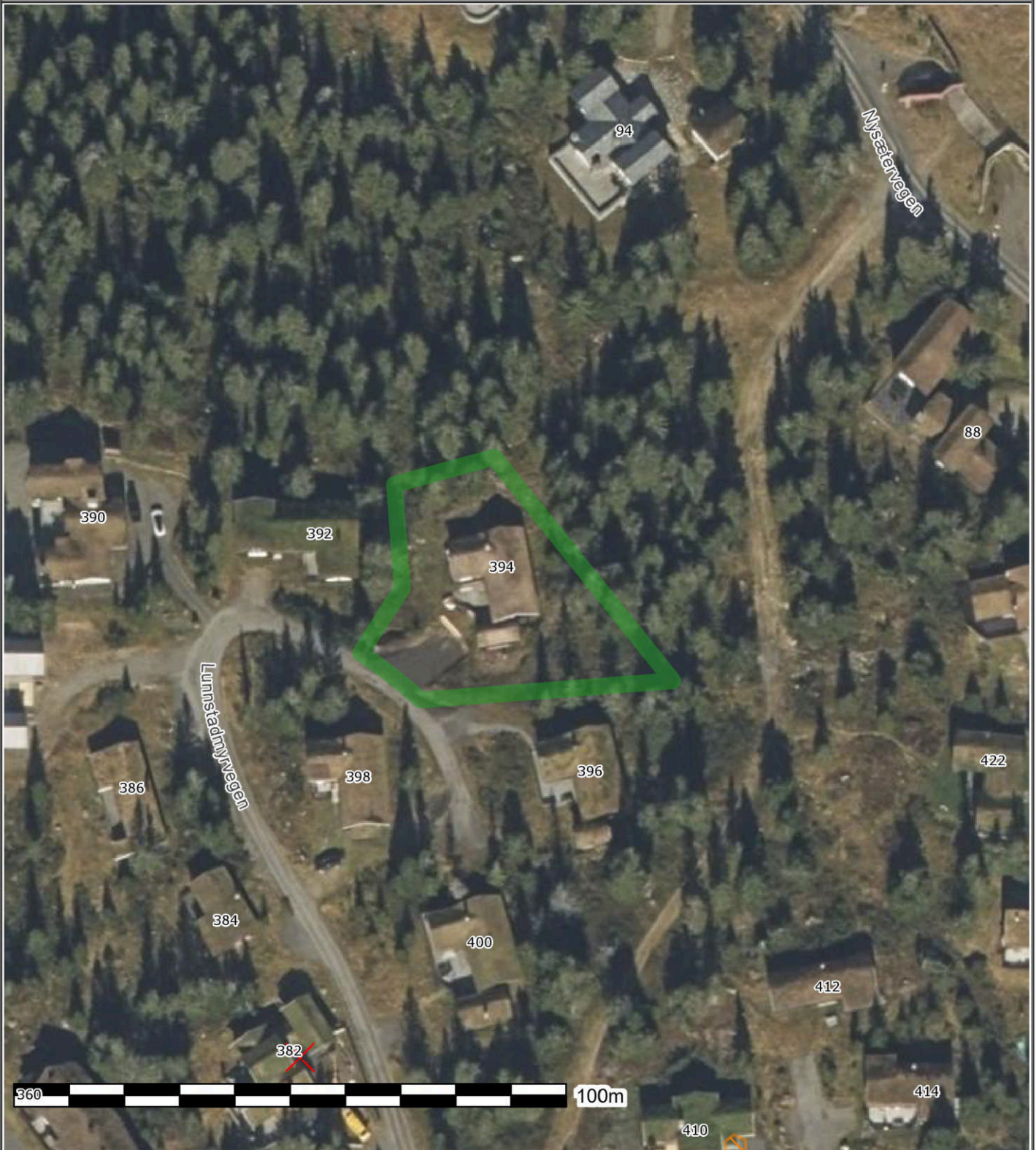


|                  |                                          |         |        |        |
|------------------|------------------------------------------|---------|--------|--------|
| Eiendom:         | Gnr: 155                                 | Bnr: 57 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|                  | Adresse: Lunnstadmyrvegen 394, 2636 ØYER |         |        |        |
| Hj.haver/Fester: |                                          |         |        |        |

**ØYER  
KOMMUNE**

Dato: 4/11-2025 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

### Plan og utvikling

#### KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 155 Bnr. 57 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 <b>innenfor</b> område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7. | Det kreves <b>egenerklæring for konsesjonsfrihet</b> på skjema <b>LDIR-0356 B/N</b> . 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).<br><br>- unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende. | x        |
| Eiendommen er <b>utenfor</b> område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.  | Det kreves <b>egenerklæring om konsesjonsfrihet</b> på skjema <b>LDIR-0360 B/N</b> . (Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4 eller §5 er oppfylt.)<br><br>- unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.                                                                                                                                          |          |
|                                                                                                                 | <b>Det kreves ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet</b> 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.<br>- unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende. |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Med hilsen  
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme

Dato: 30.10.2025

#### 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

**DOKUMENTET GJELDER:**  
**EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:**

Eiendom: Gnr 155 Bnr 57 Fnr            Snr           

**KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:**

**KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :**

|                                                 |              |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Årlige kommunale gebyrer er:                    | Kr 21 010,06 |
| 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: 31.10.2025

Ordre: **83361**



Eiendom: **3440-155/57/0 Andel 0**

Lunnstadmyrvegen 394

2636 Øyer

## K34400020 Veil, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 31.10.2025 10:56:

### **Under behandling**

Eiendommen er tilknyttet offentlig VA.

Eiendommen har adkomst fra privat veg.

ANDISSTRAZDINS@GMAIL.COM, 31.10.2025 11:09:

### **Levert til kunde**

Eiendommen er tilknyttet offentlig VA. Eiendommen har adkomst fra privat veg.



**ØYER KOMMUNE**

Bygg, Areal, Geomatikk

**DOKUMENTET GJELDER:**  
**EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:**

Eiendom: Gnr 155 Bnr 57 Fnr            Snr           

**VANNMÅLER:**

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

Med hilsen  
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 31.10.2025



**ØYER KOMMUNE**

Bygg, Areal, Geomatikk

**DOKUMENTET GJELDER:**  
**EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:**

Eiendom: Gnr 155      Bnr 57      Fnr      Snr

**Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:**

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                      |  |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|--|
| <b>Eiendommen har følgende adresse:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Lunnstadmyrvegen 394, 2636 Øyer |                      |  |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Adresse navn:                   | Lunnstadmyrvegen     |  |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Adresse nr:                     | 394                  |  |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           | Leil. Nr:                       | H0101                |  |
| <b>Eiendommen har følgende kretser:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                 |                      |  |
| Valgkrets                               | Øyer                                                                                                                                                                                                                                                                      | X                               | Tretten              |  |
| Skolekrets                              | Solvang<br>(Øyer)                                                                                                                                                                                                                                                         | X                               | Aurvoll<br>(Tretten) |  |
| Kirkesogn                               | Øyer                                                                                                                                                                                                                                                                      | X                               | Tretten              |  |
| Barnehager                              | Dulven barnehage (privat på Tretten)<br>Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten)<br>Granerudmoen barnehage (privat i Øyer)<br>Hågåsetta barnehage (privat i Øyer)<br>Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer)<br>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

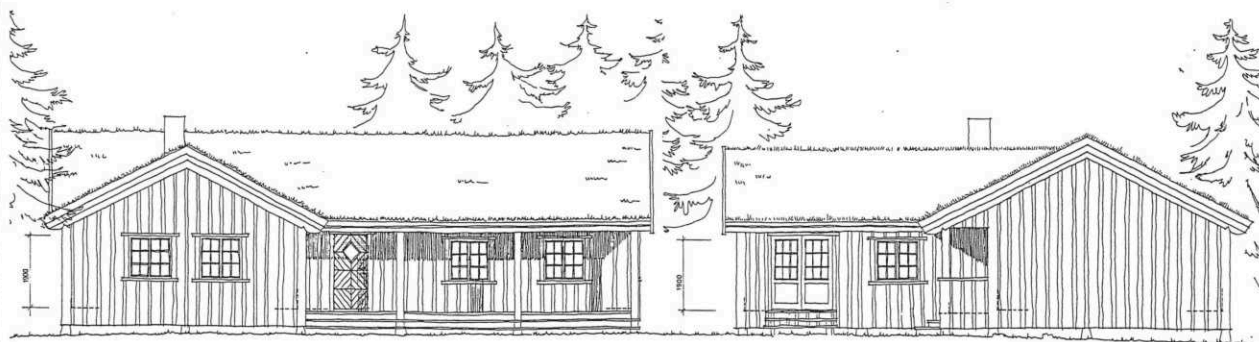
Navn:      Ida Gillebo

Dato:      06.11.2025

Adresse:  
Kongsvegen 325, 2636 Øyer

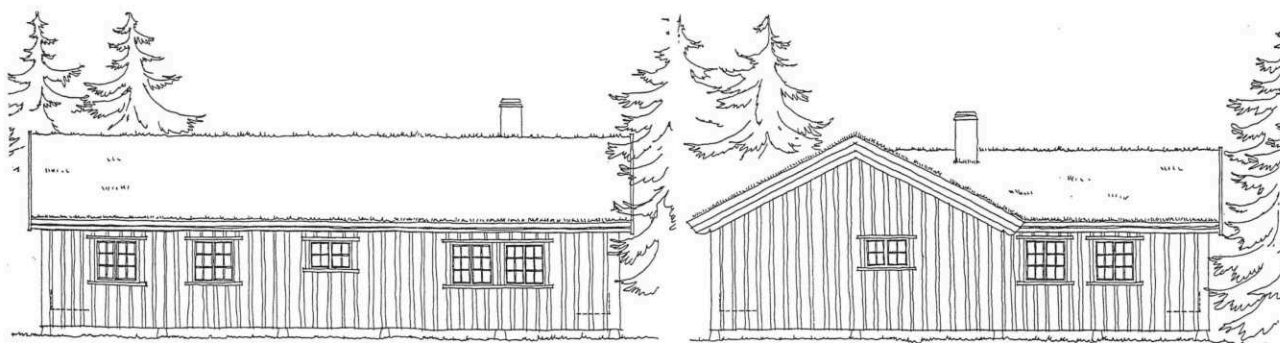
E-post  
postmottak@oyer.kommune.no

Telefon:  
61 26 81 00



FASADE A

FASADE B



FASADE C

FASADE D

| REV. NR. | DATA | BESKRIVELSE | SIGN. |
|----------|------|-------------|-------|
| 800      | 1330 |             |       |

BYGGEMELDING

HAFJELL MEDIABY D  
HYTTEOMRÅDE

OLE K. KARLSEN A.S.  
VITAMINVEIEN 8  
0485 OSLO  
T.L.F. (02) 22 35 50  
FAX (02) 71 12 85

ERIKSEN & MARLOW A/S  
ARKITEKTER MNAL  
RÅDHUSG. 30  
0151 OSLO  
T.L.F. (02) 41 04 26  
FAX (02) 41 12 44

HYTTETYPE 6

TITTEL

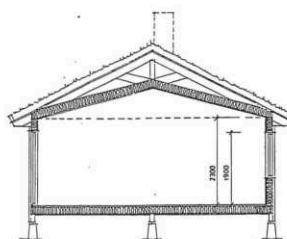
RETTVENGT VERSJON

| DATA         | TAR. | REV. |
|--------------|------|------|
| 26.05.92     |      | 1330 |
| MAL. 4 - 800 |      | 1    |

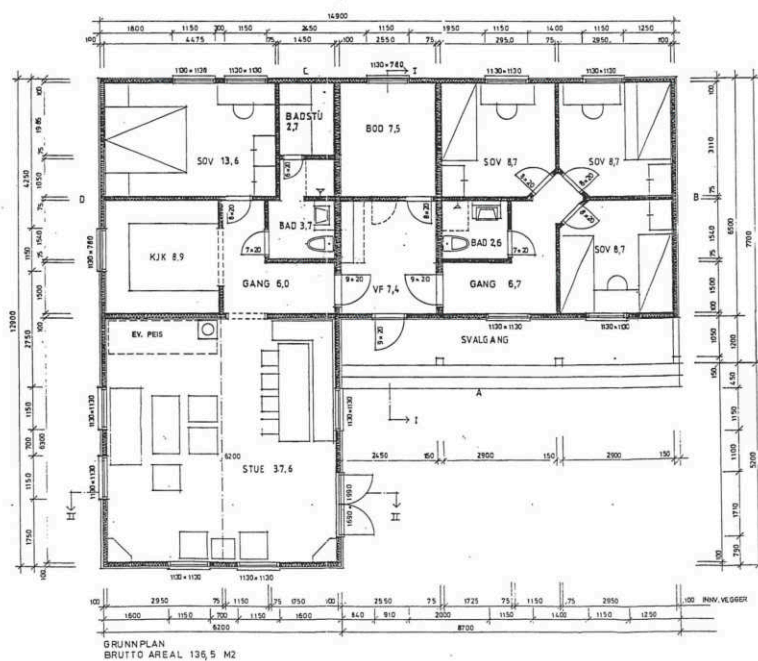


A technical drawing of a house with a gabled roof. The roof has a pitch of 27 degrees, indicated by a triangle with a vertical side of 27 and a horizontal side of 100. The house has a small porch on the right side. The drawing shows the roof structure, including the rafters and the ridge. The walls are shown with vertical lines, and the floor is indicated by a horizontal line. The porch has a railing and a set of stairs leading up to it.

SNITT I-I



SNITT II-II



FØLGENDE PRODUSENT LEVERER FØLGENDE HYTTER:

KJELDSTAD SAG & HØYLERI:

H1<sup>1</sup> - A/6, -B/6, -C/6, -D/6, -E/6, -H/6, -J/6, -V/6, -BB/6, -GG/6;  
H2<sup>2</sup> - U/6, -Y/6;  
H2<sup>3</sup> - G/6, -H/6, -J/6, -L/6;  
H5 - U/6, -V/6, -W/6, -X/6, -Z/6.

TOTAL 21 STK

|              |        |              |        |
|--------------|--------|--------------|--------|
| 1            | 129692 | BYGGEMELDING | BKP    |
| REV.NR.      | DATO   | BESKRIVELSE  | SIGN.  |
| S.NR.        | 800    | T.NR. 1329   | REV. 1 |
| BYGGEMELDING |        |              |        |

|                   |  |
|-------------------|--|
| HAFJELL MEDIABY D |  |
| HYTTEOMRÅDE       |  |

OLE K. KARLSEN A.S.  
VITAMINVEIEN 9  
0485 OSLO  
TLF. (02) 22 35 50  
FAX (02) 71 12 85

ERIKSEN & MARLOW A/S  
ARKITEXTER MINAL  
RÅDHUSGT. 30  
0151 OSLO  
TLF. (02) 41 04 26  
FAX (02) 41 15 44

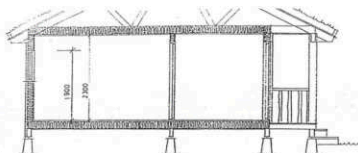
2-CC/6\*

HYTTETYPE 6

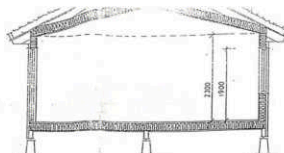
RETTVENDT VERSION

PLAN OG SNITT I OG II

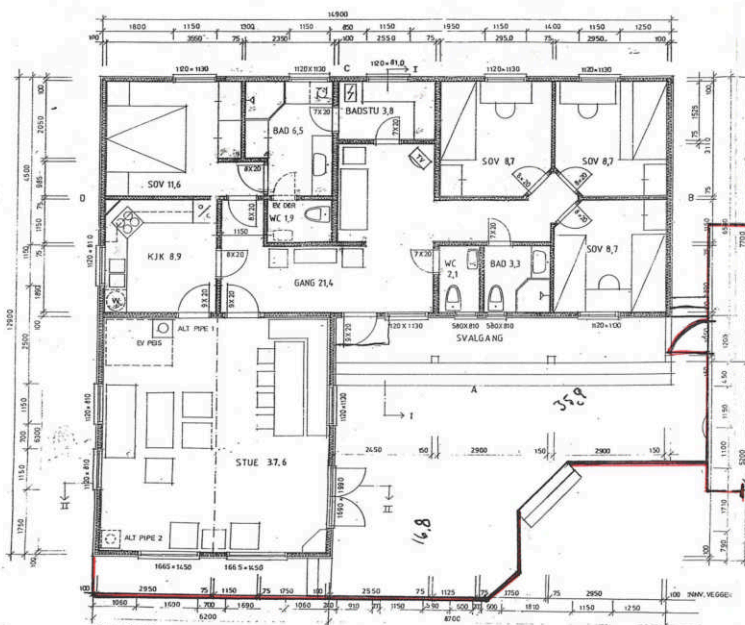
|      |        |       |        |
|------|--------|-------|--------|
| DATO | 260592 | T.NR. | REV.N. |
| MAL  |        | 1200  | 1      |



SNITT I-I



SNITT II-II



GRUNNPLAN  
BRUTTO AREAL 136.5 M<sup>2</sup>

— TERRASSE  
— REKKERK

TEGNINGEN GJELDER FOR HYTTEN  
JFR OVSERKT FRA BYGGHERREN DATERT 15.01.93

*Onbyggd*

FØLGENDE PRODUSENT LEVERER FØLGENDE HYTTEN:  
KJELDSTAD-SAG & HØVLERI:  
H11-A16, B16, C16, D16, E16, H16, J16, V16, BB16, GG16,  
H21-U16, Y16;  
H21-G16, H16, J16, L16,  
H5-U16, V16, W16, X16, Z16.  
TOTAL 21 STK  
NB HYTTENE MØRKET SKAL LEVERES MED STØRRE VINDUER  
JFR PMR 2339 OG 2340. DET ER IKKE UTARBEIDET EGEN  
BYGGEMELDINGSTEGNING FOR DISSE.

|    |                        |      |
|----|------------------------|------|
| 1  | 2200B ALT PIPE         | KHVI |
| 2  | 1000B TFE NY PLAN, BUL | KHVI |
| 3  | 2000B KJØKKEN          | KHVI |
| 4  | 2000B VINDUSGALL       | KHVI |
| 5  | 2000B LAMINERT VINDUER | KHVI |
| 6  | 2000B KROKKE           | KHVI |
| 7  | 2000B BYGGEMELDING     | KHVI |
| 8  | 2000B BESKRIVELSE      | KHVI |
| 9  | 2000B DATO             | KHVI |
| 10 | 2000B TANK             | KHVI |
| 11 | 2000B 329A             | KHVI |
| 12 | 2000B BYGGEMELDING     | KHVI |
| 13 | 2000B ARBEIDSTEGNING   | KHVI |

HAFJELL MEDIABY D  
HYTTEOMRÅDE

OLE K. KARLSEN A.S.  
VITAMINVESEN 5  
0485 OSLO  
TLF. (02) 22 35 50  
FAX (02) 71 12 85

ERIKSEN & MARLOW A/S  
ARKITEKTER MAHL  
RÅDHUSGT. 30  
0151 OSLO  
TLF. (02) 41 04 26  
FAX (02) 41 15 44

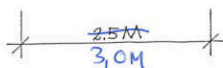
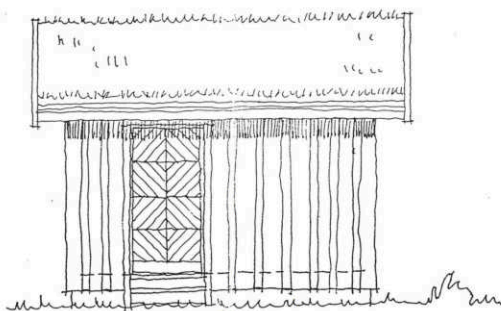
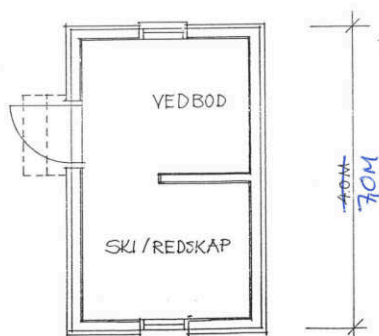
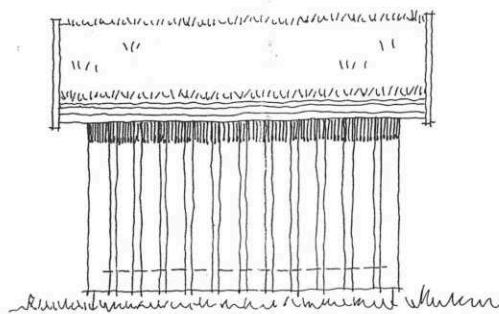
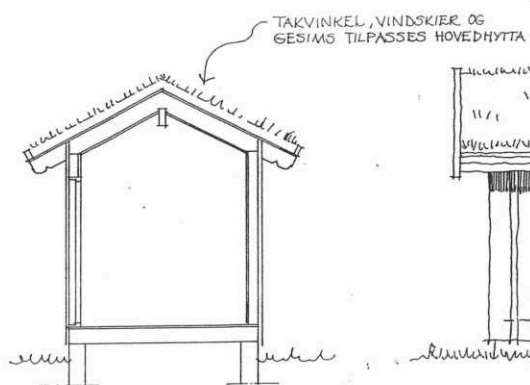
*Ny versjon*

HYTTETYPE 6A

BYGGINGSVERK  
RETTENGT VERSJON  
PLAN OG SNITT I OG II

DATO 10.02.93 TANK 329A

SKAL 1:50



BRUTTO AREAL 10,0 M<sup>2</sup>  
21,0 M<sup>2</sup>

HAFJELL - FORSLAG FRITTSTÅENDE UTHUS TYPE C  
MÅL 1:50, DATO 11.11.93

ERIKSEN & MARLOW A/S  
ARKITEKTER M.N.A.L.  
RÅDHUSGT. 30 0151 OSLO 1 FAX 02-41 15 44 TEL 02-41 04 26



**ØYER KOMMUNE**  
PLANAVDELINGEN

NIELS ERIK HOBÆK  
HVALSTADÅSEN  
1395 HVALSTAD

*Saksbehandler : Kjell Nerhagen*

Vår ref: KJNE      Deres ref:      Dato: 25.09.00

**FERDIGATTEST , GNR. 155 BNR. 57, FRITIDSBOLIG INKL. BOD,  
HAFJELLTOPPEN, ØYER**

Etter plan og bygningslovens § 99  
Utstedt av bygningsmyndighetene i Øyer kommune

Ferdigattest gis for fritidsbolig inkl. bod på eiendommen gnr. 155 bnr. 57 i Øyer.

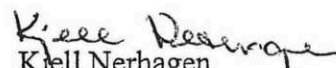
Byggetillatelse gitt i D-sak 116/92, den 07.06 og 03.09.1992 og for bod den 01.12.94

Vi har den 23.09.00 besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

  
Jon H. Torgersen  
Overing.

  
Kjell Nerhagen  
Avd.ing.

Behandlingsgebyr: kr.1500,-

Kopi:  
Gaiafjell AS, Ullern Alle' 41, 0381 OSLO



**ØYER KOMMUNE**  
PLANAVDELINGEN

Niels Erik Hobæk  
Hvalstadåsen 31  
1395 Hvalstad

Øyer, 11. september 2000

**INNKALLING TIL FERDIGBEFARING**

Ferdigbefaring av Deres hytte i Hafjell gnr.155 bmn. 57 i h.h.t. brev av 07. august 2000  
avholdes tirsdag den 26. september 2000 i tidsrommet mellom kl. 09.00 – 11.00

Med hilsen

  
Kjell Nerhagen  
Avd. ing.

ØIVIND RAGNAR LORENTZEN LIE

Frederik Stangs gate 14C  
0272 OSLO

| Deres ref | Vår ref     | Saksbehandler | Dato       |
|-----------|-------------|---------------|------------|
|           | 2025/3069-5 | Glenn Olsen   | 11.12.2025 |

**Ferdigattest - Eiendom 155/57 - Bruksendring - uthus endres til anneks -  
Lunnstadmyrvegen 394**

Tiltakshaver: ØIVIND RAGNAR LORENTZEN LIE  
Ansvarlig søker: ØIVIND RAGNAR LORENTZEN LIE  
Søknad mottatt: 11.12.2025

**Vedtak**

Saken er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement  
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Den kontrollansvarlige bekrefter at kontroll er foretatt uten vesentlige avvik og feil.  
Foretakene har erklært at arbeidene er utført i samsvar med plan og bygningsloven § 21-10.

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

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



## Begrunnelse for vedtaket

Vi mottok søknad om ferdigattest 11.12.2025.

Tillatelse til tiltak er gitt den 11.12.2025.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Med hilsen

Anja Lena Nygård  
Avdelingsleder

Glenn Olsen  
Saksbehandler  
Byggesak og oppmåling

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*

Vedlegg

- 1      Situasjonsskart
- 2      Plantegning LM 394
- 3      Avstand anneks til nabogrense

# Lunnstadmyrvegen 394

## HØYDE OVER HAVET

962 moh



## VINTERSPORT

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 160 m
- 1101 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrekking i anlegget: 18



## DAGLIGVARE

Joker Gaia 5 min

## AVSTAND TIL BYER

|             |            |
|-------------|------------|
| Lillehammer | 26 min     |
| Hamar       | 1 t 8 min  |
| Oslo        | 2 t 21 min |

## AKTIVITETER

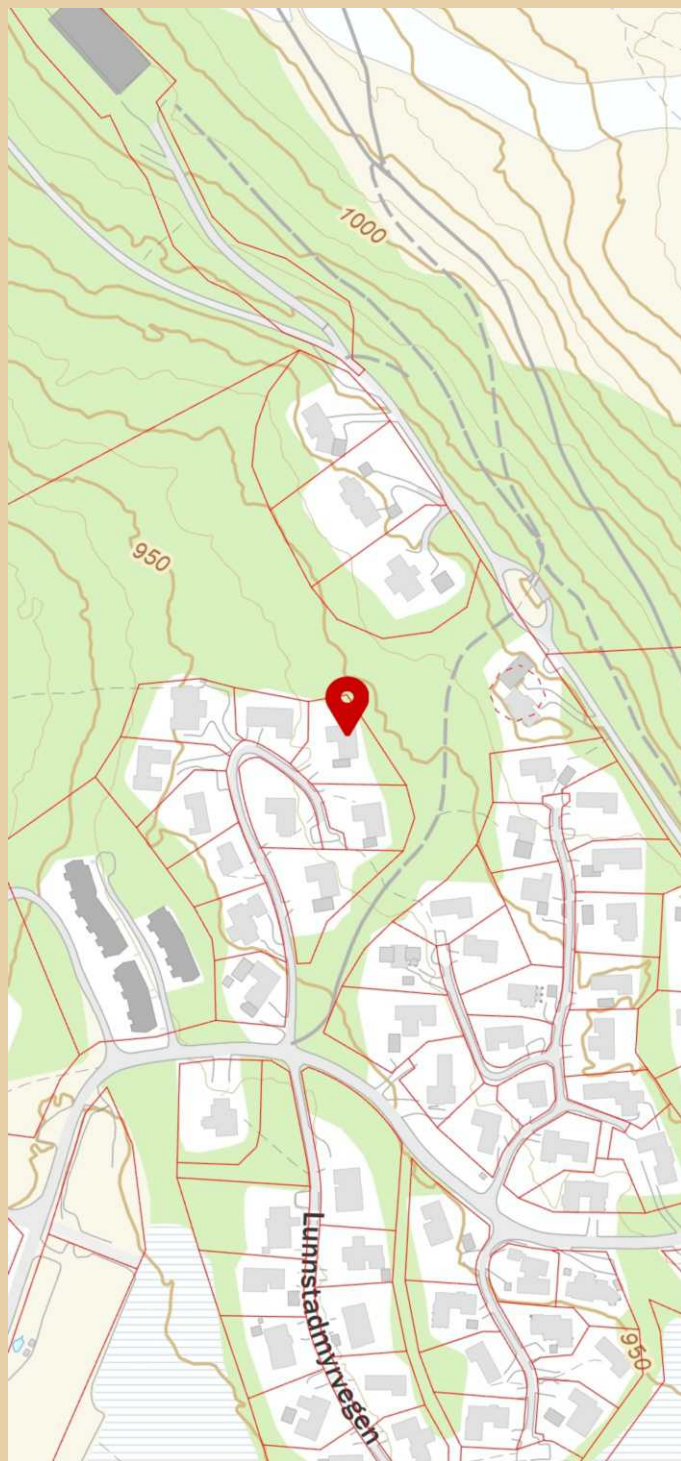
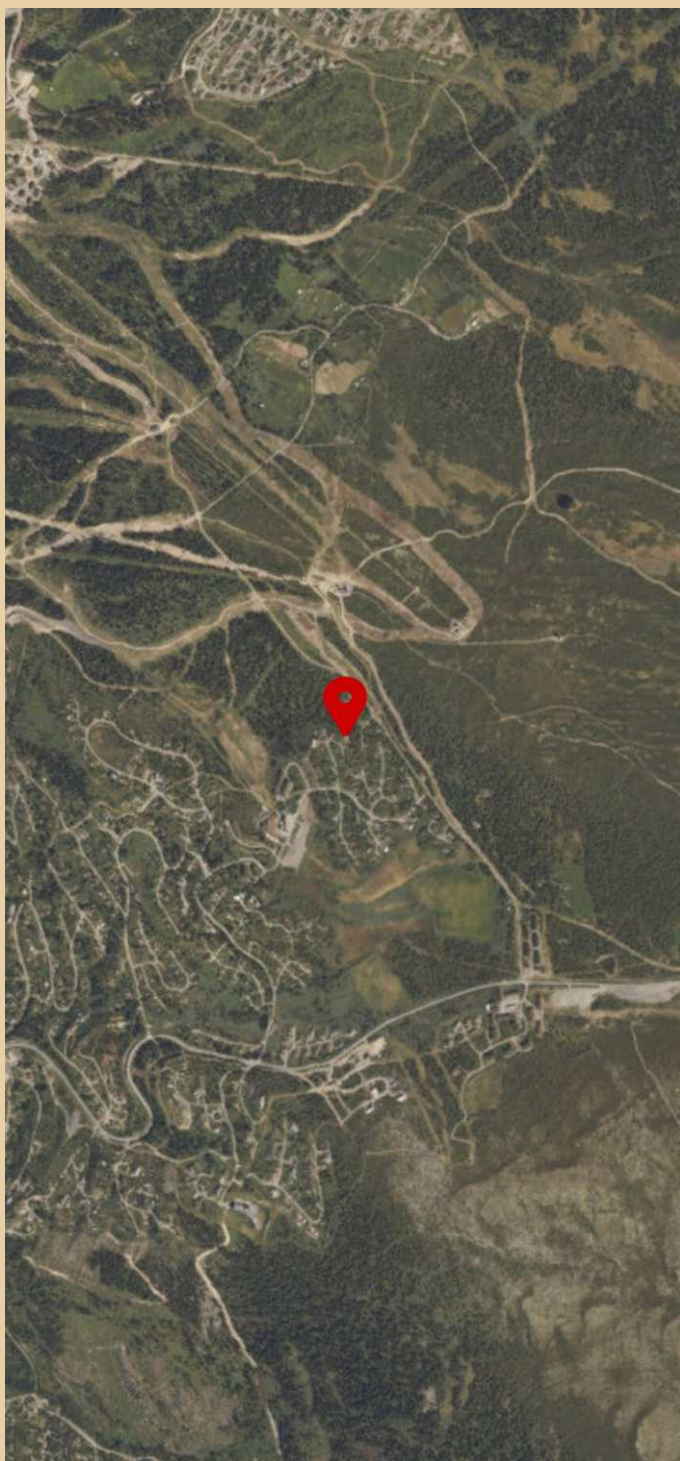
|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Øyer idrettspark                | 12 min |
| Flerbruksanlegg aktivitetsflate | 13 min |
| Granrudmoen ballbane            | 13 min |
| Solvang grusbane                | 13 min |
| Øyer ungdomsskole               | 13 min |
| Solvang skole                   | 13 min |
| Vidarheim ballbinge             | 17 min |
| Jorekstad                       | 21 min |

## SPORT

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Øyer idrettspark                | 12 min |
| Flerbruksanlegg aktivitetsflate | 13 min |
| GO Trening Øyer                 | 14 min |
| Actic Jorekstad Fritidsbad      | 21 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Hunderfossen stasjon<br>Linje F6, RE10      | 20 min<br>16.1 km |
| Lillehammer stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11 | 25 min<br>24.1 km |
| Bjørge<br>Linje 540                         | 8 min<br>8.6 km   |
| Nestingen<br>Linje 540                      | 9 min<br>9 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

# 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:**

Lunnstadmyrvegen 394, 2636 Øyer  
Gnr. 155, Bnr. 57, Øyer kommune.

**Oppdragsnummer:**

55251467

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:**

Stig Henning Svartor

**Telefon / Mobil:**

61 26 63 60 / 906 10 172

**E-post:**

stig.svartor@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

|                            |           |       |
|----------------------------|-----------|-------|
| <b>Kjøpesum</b>            | <b>Kr</b> | <hr/> |
| <b>Beløp med bokstaver</b> | <b>Kr</b> | <hr/> |

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

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

Eventuelle forbehold: 

---

---

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

Ønsket overtakelsesdato: 

---

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: 

---

 Referanse og tlf nr: 

---

Lånt kapital: 

---

 Kr 

---

Egenkapital: 

---

 Kr 

---

**Totalt:** 

---

 **Kr** 

---

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: 

---

 Navn: 

---

Fødselsdato: 

---

 Fødselsdato: 

---

Adr: 

---

 Adr: 

---

Postnr: 

---

 Sted: 

---

 Postnr: 

---

 Sted: 

---

Tlf: 

---

 E-post: 

---

 Tlf: 

---

 E-post: 

---

Dato: 

---

 Sign: 

---

 Dato: 

---

 Sign: 

---

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
-