PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

KONGSVEGEN 32D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger innhentet fra Øyer kommune

Tegninger

Ferdigattester

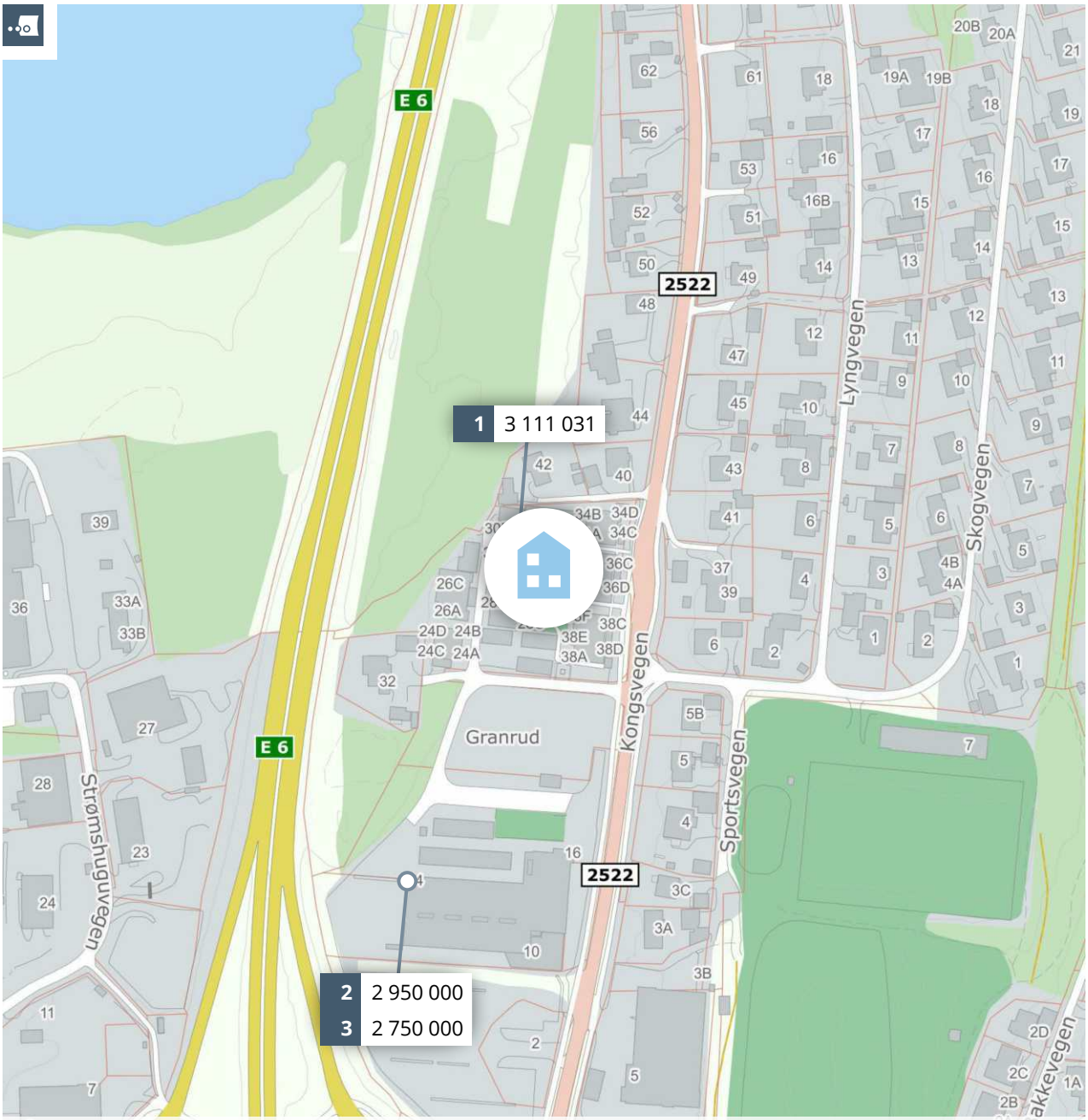
Informasjon fra forretningsfører

Vedtekter

Ordensregler

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KONGSVEGEN 32 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 30.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongsvegen 32 D, 2636 ØYER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 26 BNR 132 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS GRANRUDMOEN SYD

Verdivurdert til

2 950 000

0	2 950 000	43 382
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	2 750
Formue	0
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kongsvegen 30 C 67 m² 2021		1. etg	2 sov	22.11.2024	2 850 000	**3 100 000**	11 031	3 111 031	**46 433**
2	Kongsvegen 14 75 m² 2008		2. etg	2 sov	28.04.2023	2 800 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**39 333**
3	Kongsvegen 14 74 m² 2009		2. etg	2 sov	02.11.2023	2 750 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**37 162**

Kongsvegen 32D, en nyere leilighet i 2. etasje/toppetasje, innbydende med pene overflater og innredninger. Tilhørende carport med sportsbod og solrik balkong vendt mot lekeplass på feltet!

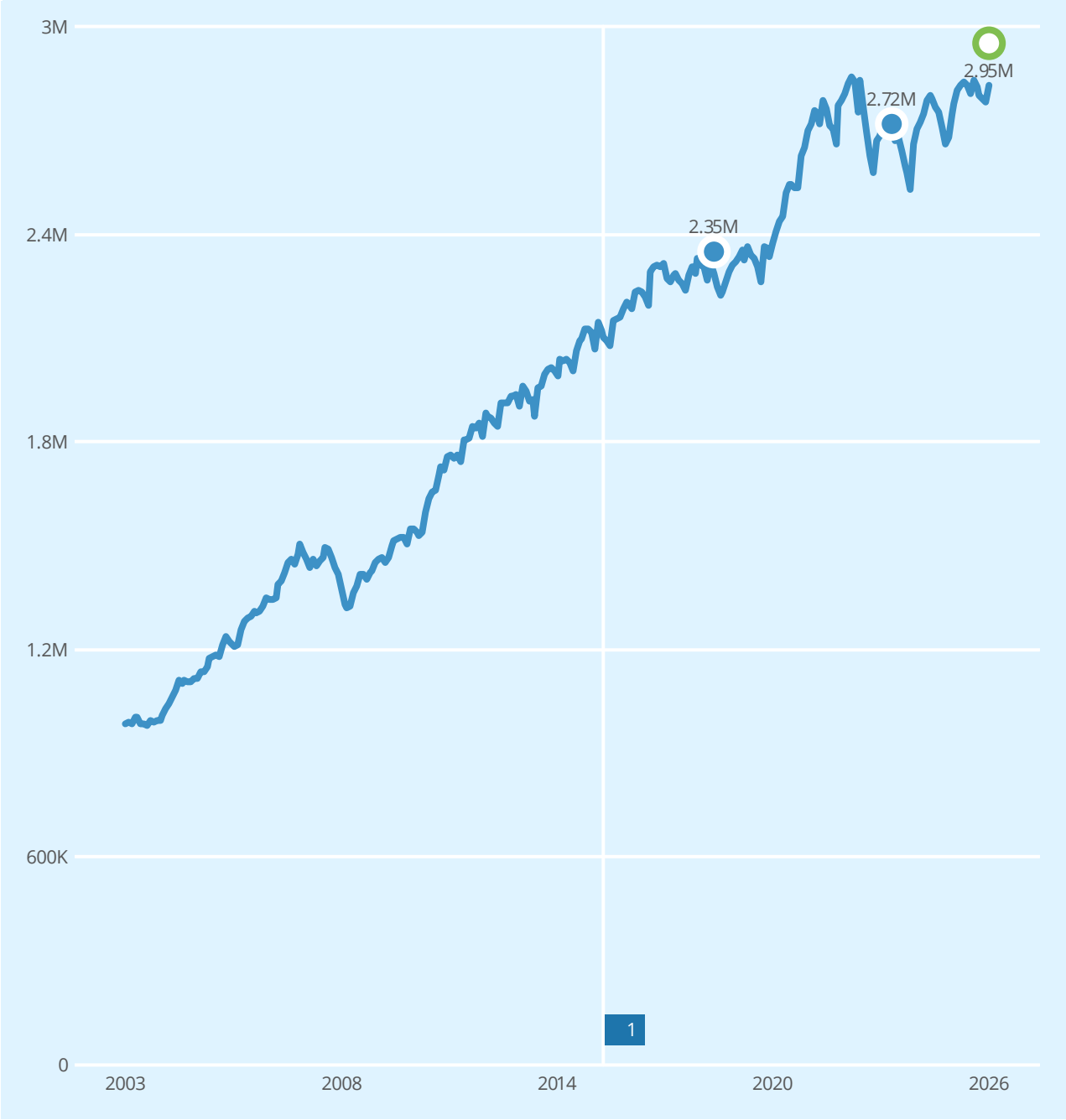
Leiligheten er del av et sameie oppført i 2016. Leiligheten ligger flott til på feltet og har en godt utnyttet og praktisk planløsning. Felles eiet tomt, som er relativt flat. Tomten har asfalterte adkomstveger, og det er mindre plenarealer inne på feltet. Opparbeidet lekeplass med blant annet sandkasse og huskestativ. Leiligheten er meget sentralt beliggende, nord i Øyer sentrum med kort vei til de fleste fasiliteter. Her er det gangavstand til butikker, vinmonopol skoler, barnehage, fritidsaktiviteter og kollektivtilbud.

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

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

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

Historiske omsetninger



1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.04.2023	30.06.2023	26.07.2023	2 790 000	2 700 000	17 500	2 717 500
03.09.2018		03.09.2018	-	2 350 000	-	2 350 000

Leiligheter til salgs i GRANRUDMOEN SYD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

2.5M
2 413 000 Prisantydning i snitt
2.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
127
dager

Leiligheter solgt i GRANRUDMOEN SYD grunnkrets siste 12 mnd

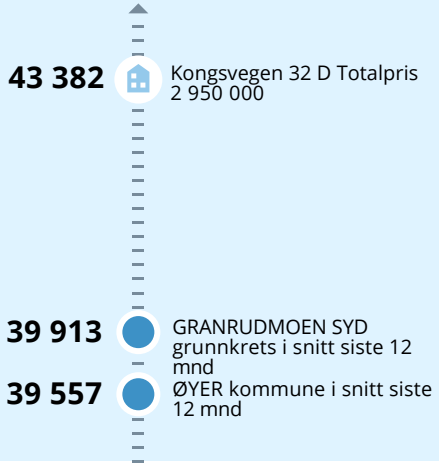
10
leiligheter solgt

2.8M
2 719 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2 694 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kongsvegen 32D , 2636 ØYER

ØYER kommune

gnr. 26, bnr. 132, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20050-1617 **Referansenummer:** II4009

Autorisert foretak: TA Olsen Takst AS

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.

Rapportansvarlig



Thor Arve Olsen

ta@olsentakst.no

959 71 213

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling 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.

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Pen selveierleilighet beliggende i 2. etg, i en korsdelt firemannsbolig. Leiligheten inneholder entre/gang, to soverom, bad/wc/vaskerom, bod/teknisk rom, stue og kjøkken i åpen løsning. Liten uteplass i forbindelse med inngangspartiet mot nord/vest samt tilgang til sydvendt balkong med tilgang fra stue. Det er tilhørende en bod og carportplass på bakkenivået. Kort veg til lokale butikker.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var dekket med snø på befaringsdagen. Derfor ingen nærmere besiktigelse.

Inspeksjonsluke fra bod/teknisk rom. Ingen tilgang da åpningen er plastet og isolert.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vindu på soverom med 3-lags glass, dette vinduet er ikke i orden. Vinduet skal byttes før salg.

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med glassfelt.

Balkongen har impregnerte terrassebord. Stående rekkverk.

Terrassebordene er i følge eier nybeiset i 2024.
Stedvis noe avflassing på rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Fliser i entre gang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedører til to av soverommene.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som oppvarming. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm. Eier bemerker ny termostat på varmekabel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er utvendige vegger, samt en vegg mot teknisk rom der rørsentral er plassert rett over hultakingsområdet. Denne veggen ligger i motsatt side av vannbelastningsområdet.
Der er det ikke valgt å bore i denne veggen på grunn av faren for lage en vannlekkasje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt koketopp. Skvetteplater på vegg. Det er tilkoblet kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier bemerker at komfyren er ny i 2025.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Ukjent type avløpsrør.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sentralstøvsuger.

Automatsikringer. 25 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Flat felles tomt.

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

Ingen oppgitte

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

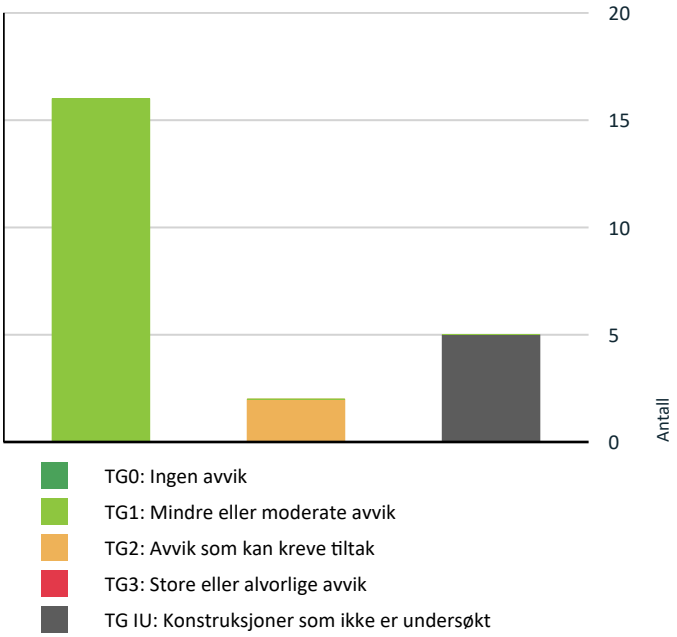
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingen avvik fra plantegning.

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var dekket med snø på befaringsdagen. Derfor ingen nærmere besiktigelse.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er ikke besiktiget grunnet at taket var dekket med snø.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det anbefales en nærmere undersøkelse når taket er fritt for snø.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Inspeksjonsluke fra bod/teknisk rom. Ingen tilgang da åpningen er plastet og isolert.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Vinduer - 2

Vindu på soverom med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Soveromsvindu mot nord har en lås som ikke virker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I følge eier er det i samråd med sameiet bestilt fagarbeidere for bytte av vindu i disse dager.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør med glassfelt.

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen har impregnerte terrassebord. Stående rekkverk.
Terrassegulvet er i følge eier nybeiset i 2024.
Stedvis noe avflassing på rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av terrassen er snødekt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det anbefales en nærmere undersøkelse da terrassen er fri for snø.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Fliser i entre gang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedører til to av soverommene.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

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

Tilstandsrapport

Vindu er plassert i våtsone.

Ved fuktsøk i dusjsonen ble det registrert indikasjon på forhøyede fuktverdier nederst på baderomsplatene og noe opp på veggen i våtsonen. Utslagene fremkom i selve våtsonen, hovedsakelig langs overgang vegg/gulv og i nedre del av platene. Ingen synlige tegn til fuktskader innvendig på platene.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtsone strekker seg en meter fra dusjdør og utover.
Vindu/dør som jevnlig utsettes for vann, har ofte begrenset holdbarhet og kan bli raskt ødelagt. Derfor bør du unngå å plassere disse i våtsoner.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier i tørre soner utenfor våtsonen, og det ble heller ikke gitt utslag i øvrige tilgrensende flater. Veggen utgjør to yttervegger, og måleresultatene kan indikere fuktpåvirkning knyttet til materialkontakt i våtsone, temperaturforskjeller eller lokalt fuktopptak i platekonstruksjonen. Registreringen gir grunnlag for usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand basert på målemetoden. En nærmere undersøkelse anbefales.





ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som oppvarming. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm. Eier bemerker ny termostat på varmekabel.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er utvendige vegger, samt en vegg mot teknisk rom der rørsentral er plassert rett over hultakingsområdet. Denne veggen ligger i motsatt side av vannbelastningsområdet.
Der er det ikke valgt å bore i denne veggen på grunn av faren for lage en vannlekkasje.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt koketopp. Skvetteplater på vegg. Det er tilkoblet kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eier bemerker at komfyren er ny i 2025.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG IU Avløpsrør

Ukjent type avløpsrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. 25 A hovedsikring.

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.

Tilstandsrapport

2016

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er byttet termostat på varmekabel bad.
Ingen samsvarserklæring er fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ikke ofte, men det kan forekomme når det brukes flere elektriske artikler samtidig.

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



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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde er etter datidens bygningskrav. Opp mot dagens krav er rekkverkshøyden noe lav. Datidens krav var 90 cm, dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig bod på bakkeplan. Denne boden er plassert bakre del i carporten i forbindelse med egen parkeringsplass.

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

Carport.



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carportplass i felles carportanlegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

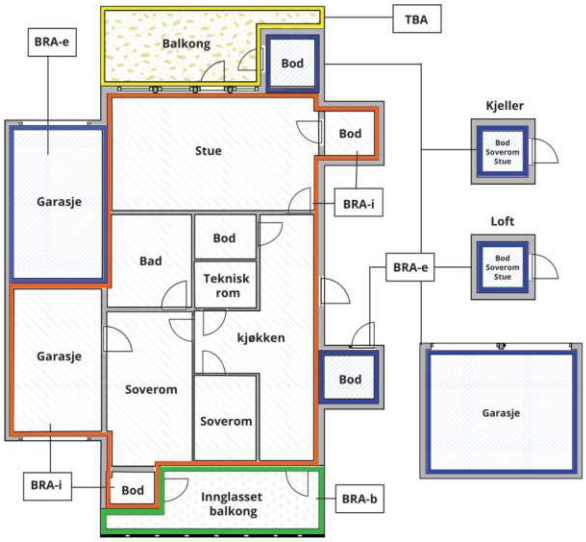
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	68			68	17
SUM	**68**				**17**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré, gang, bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen avvik fra plantegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny termostat på varmekabel bad. Ingen samsvarserklæring er fremlagt.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod bakenforliggende carportplass.

Carport.

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at carporten er medtatt i oppstillingen, men den er ikke målbar da den ikke har fire omslutne vegger.

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)
Boligbygg med flere boenheter	64	4
Bod	0	5
Carport.	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Thor Arve Olsen	Takstingeniør
	Amine Hildal Burum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	26	132		18	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongsvegen 32D

Hjemmelshaver
Burum Amine Hildal, Hustad Jonas Adler Berger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en beliggenhet i Øyer sentrum nord.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen oppgitte.

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	20.01.2026		Fremvist		Nei
Fra Infoland	20.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	28.01.2026	
3	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TA Olsen Takst AS
Kurudguta 33
2618 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/II4009

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260012

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Amine Hildal Burum	Jonas Adler Berger Hustad

Gateadresse
Kongsvegen 32D

Poststed	Postnr
ØYER	2636

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260012

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 55260012

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260012

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 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.

Document reference: 55260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amine Burum	8035904690021be16e2b80e6a0b1e8cacb3db51a	19.01.2026 15:25:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Adler Berger Hustad	271dd43374e53fe2c5c36042b908226d3f16b0d3	19.01.2026 15:23:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260012

→ 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	Kongsvegen 32D
Postnr	2636
Sted	ØYER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	26
Bnr.	132
Seksjonsnr.	18
Festenr.	0
Bygn. nr.	300519280
Bolignr.	H0201
Merkenr.	6d2ec0b0-6251-48a5-9b3c-ad79ec681cf9
Dato.	23.03.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk 11,745 kWh pr. år

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

7,328 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3,000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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)

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongsvegen 32D
Postnr/Sted: 2636 ØYER
Bolignr: H0201
Dato: 23.03.2023 17:13:18
Energimerkenr: 6d2ec0b0-6251-48a5-9b3c-ad79ec681cf9

Gårdsnr: 26
Bruksnr: 132
Seksjonsnr: 18
Festenr: 0
Bygningsnr: 300519280

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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. Montér 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**26**	**132**	**0**	**18**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	300519280	0	Ferdigattest	Bolig	268	195	0	268

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6790978.89 Øst: 577206.71 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Annen energikilde	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	02.09.2015	23.09.2015	
IG-Igangsettingstillatelse	19.10.2015	26.10.2015	
FA-Ferdigattest	28.10.2016	31.10.2016	
EB-Endre bygningsdata	12.01.2021	12.01.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	Kongsvegen 32D	26	132	0	18

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	134	0	134

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	51	2	134	0	134

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 769/16

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 806/15
Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 682/15
Referanse
J-Journalnummer: 15/1101

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 26 Bnr 132 Fnr _____ Snr 18

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

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

Med hilsen
For Øyer Kommune
Navn: Benjamin Alexander Faulkner Dato: 19.01.2026

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

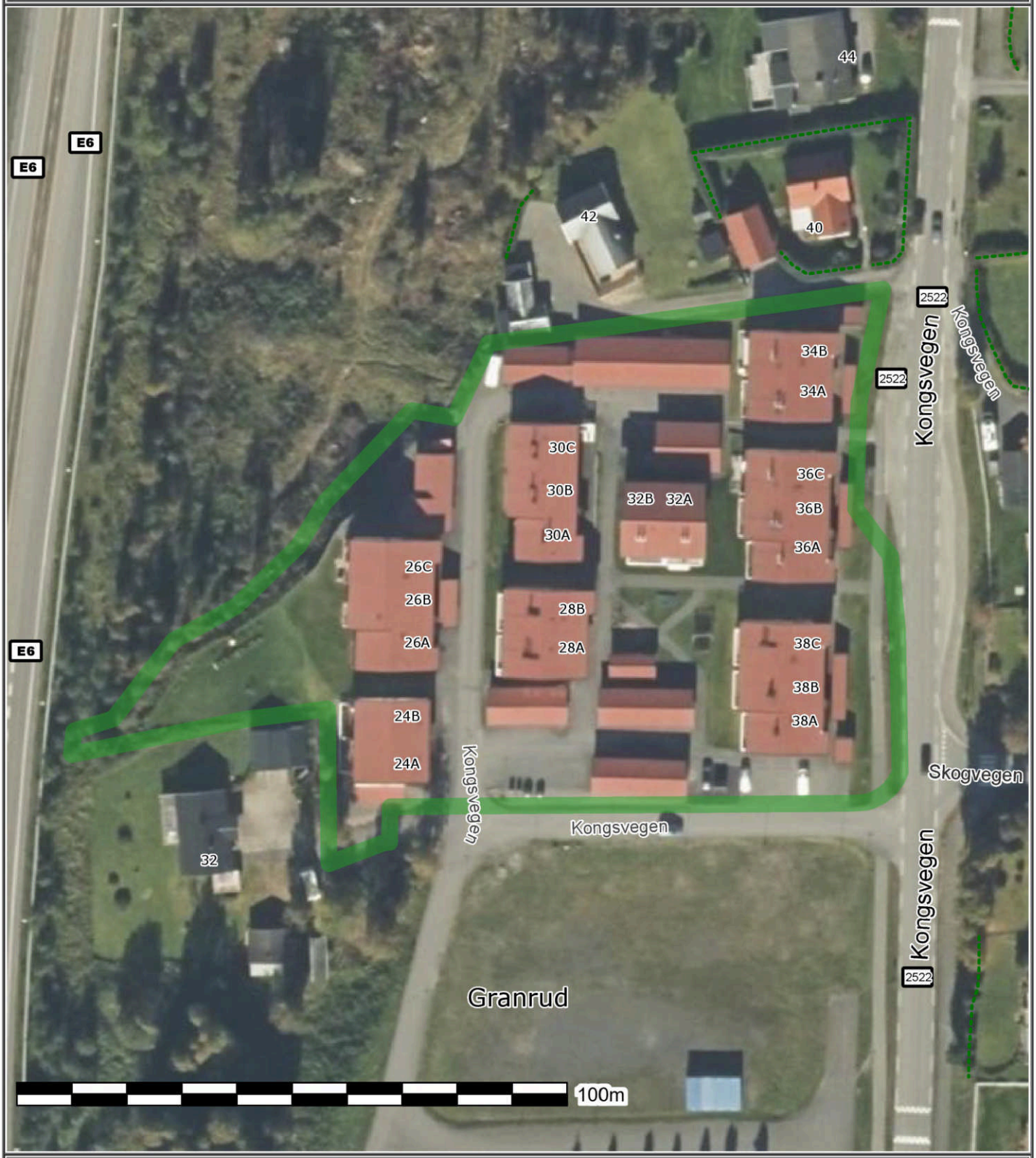
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 18
	Adresse: Kongsvegen 32D, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

ØYER KOMMUNE

Dato: 22/1-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



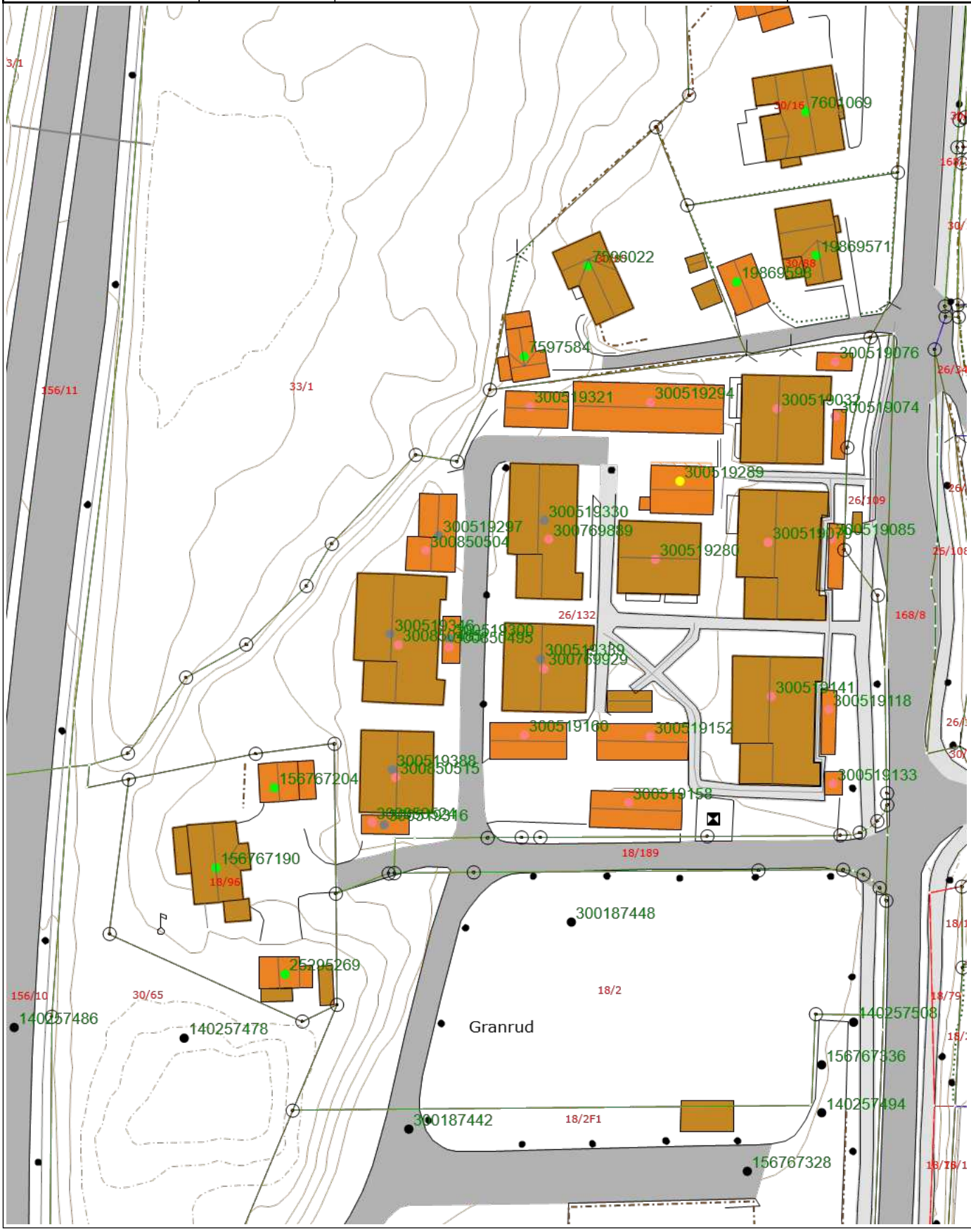
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Øyer kommune

Matrikkelkart

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Kongsvegen 32D 2636 ØYER			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

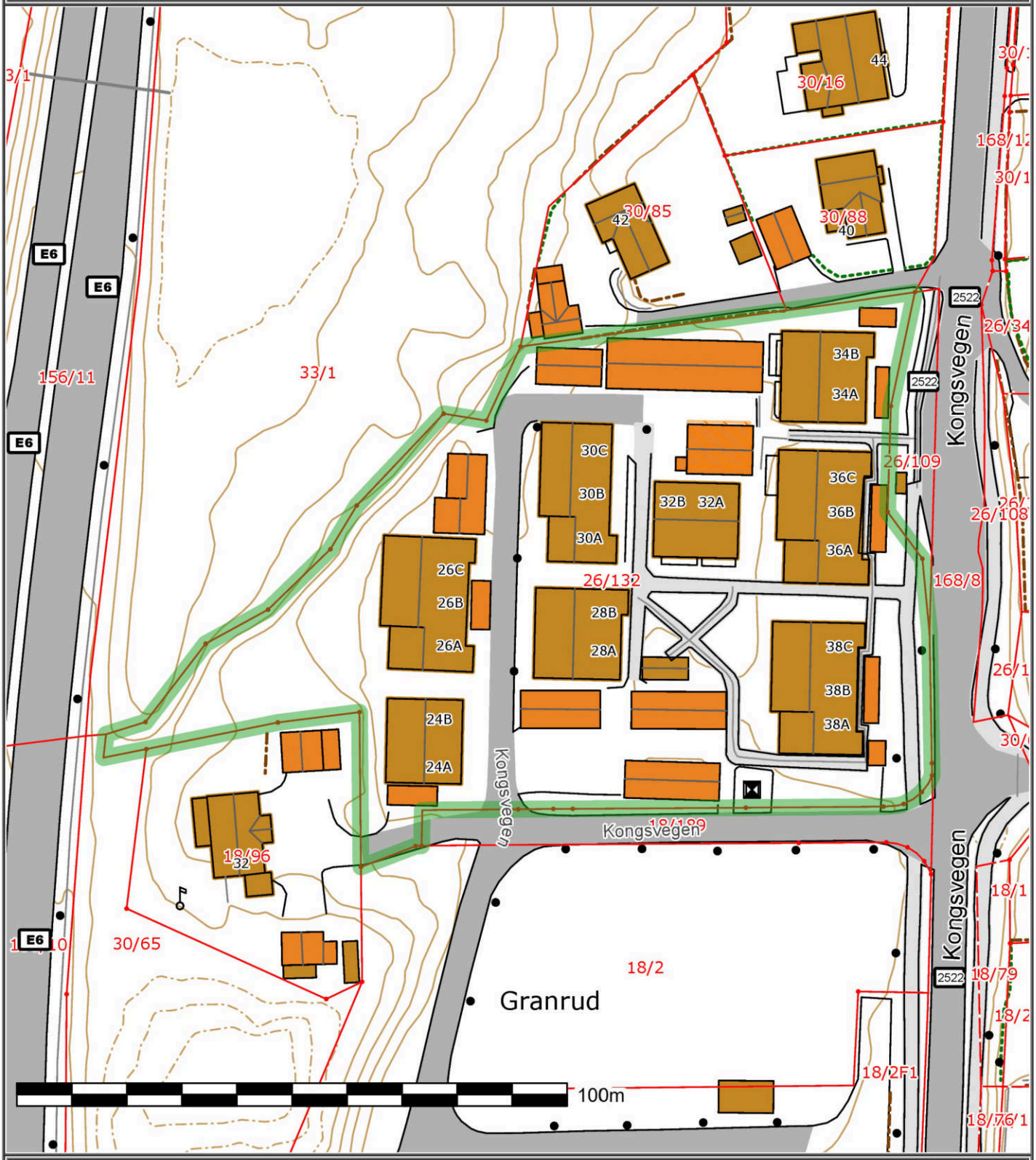


Tegnforklaring

- Bygning
- Offentlig godkjent grensemerke
- Bolt
- Andre grensepunkt
- Nøyaktige målinger
- Middels nøyaktige målinger
- Mindre nøyaktige målinger
- Skissenøyaktighet eller ikke angitt nøyaktighet
- A Bygg og anlegg
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Nettverksstasjon
- Nettverksstasjon grunnriss
- Hekk
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Skjerm
- Stikkrenne
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Fortau
- Igangsettingstillatelse
- Ferdigattest
- Tatt i bruk
- Bygning er revet eller brent
- Bygging avlyst
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve_Øyer
- Høydekurve_Øyer

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 132	Fnr: 0	Snr: 18
	Adresse: Kongsvegen 24A, 2636 ØYER, med flere			
Hj.haver/Fester:				
ØYER KOMMUNE	Dato: 22/1-2026 Sign:			Målestokk 1:1000



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

ØYER KOMMUNE

Tegnforklaring	
Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Nettverksstasjon	Hekk
Byggetiltak	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Forsenkningskurve_Øyer
Høydekurve_Øyer	GnrBnr
Bygg og anlegg	Teiggrensepunkt
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Eiendom	Husnummer
Husnummer med bokstav	Nettverksstasjon grunnriss
Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Skjerm
Stikkrenne	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Gangfelt
Gangveg	Fortau
Gang- og sykkelveg	Veg
Europavegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn	Fylkesveg gatenavn
Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn

ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 26 Bnr 132 Fnr _____ Snr 18

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 15 067,25	
Antall terminer faktureres gebyrene:		4	
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement:	X	1 282,25	
Vann : Forbruk:	X	2 590,95	Stipulert forbruk 100m3
Avløp: Abonnement:	X	2 640,40	
Avløp: Forbruk:	X	3 554,65	Stipulert forbruk 100m3
Tømming av slamavskiller:			
Tømming av tett tank:			
Renovasjon:	X	4 535,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	(X)	(2 968,-)	Fritak t.o.m 31.12.2026. Så fra og med 01.01.2027 tilkommer E-skatt.
Vannmålerleie:			
Festeavgift:			

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

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 19.01.2026

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

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 26 Bnr 132 Fnr _____ Snr 18

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	**X**	Ja:	
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning				
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.	**Det ble 27.03.2025 vedtatt av Kommunestyre (sak 33-25) at alle som er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha vannmåler innen 31.12.2029.**			

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 19.01.2026

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

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 26 Bnr 132 Fnr 0 Snr 18

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:	Kongsvegen 32D, 2636 Øyer			
	Adresse navn:		Kongsvegen	
	Adresse nr:		32D	
	Leil. Nr:		**H0201**	
Eiendommen har følgende kretser:				
Valgkrets	Øyer	X	Tretten	
Skolekrets	Solvang (Øyer)	X	Aurvoll (Tretten)	
Kirkesogn	Øyer	X	Tretten	
Barnehager	Dulven barnehage (privat på Tretten) Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten) Granerudmoen barnehage (privat i Øyer) Hågåsletta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.			

Evt andre kommentarer:

Dersom noen av dokumentene som ble etterspurt ikke er vedlagt ligger ikke disse i kommunenes arkiver.
Årsaken til dette kan være:

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 20.01.2026

Adresse: Kongsvegen 325, 2636 Øyer
E-post postmottak@oyer.kommune.no
Telefon: 61 26 81 00

Ordre: **85423**

Eiendom: **3440-26/132/0/18 Andel 0**
Kongsvegen 32D
2636 Øyer

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 19.01.2026 09:49:

Under behandling
Eiendommen er tilknyttet offentlig VA
Eiendommen har adkomst fra privat veg

LINADEMKO@GMAIL.COM, 19.01.2026 13:39:

Levert til kunde
Eiendommen er tilknyttet offentlig VA Eiendommen har adkomst fra privat veg

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 26 Bnr. 132 Fnr. _____ Snr. 18

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	x
	Næring	
	Fritid	
Eiendommen er **innenfor** område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves **egenerklæring for konsesjonsfrihet** på skjema **LDIR-0356 B/N.** For eiendom brukt som helårsbolig må det bekreftes at enheten fortsatt skal benyttes til dette før konsesjonsfrihet kan bekreftes. *(Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4, §5, eller §7 er oppfylt).* - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	x
Eiendommen er ***utenfor*** område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7.	Det kreves **egenerklæring om konsesjonsfrihet** på skjema **LDIR-0360 B/N.** *(Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4 eller §5 er oppfylt.)* - unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende.	
	Det kreves ikke konsesjonsbehandling eller egenerklæring om konsesjonsfrihet jfr. § 3 i forskrift om konsesjonsfrihet m.v. (Kommunen bekrefter dette på eget skjema).	

Adresse:	*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

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme Dato: 19.01.2026

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

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

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

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

REGULERINGSPLAN FOR GRANRUDTUNET

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato
Sist revidert 27.2.2015
Vedtatt av kommunestyret 26.3.2015, sak 15/15

Øyer 8.4.2015 .....
ordfører

DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven
BYA Bebygd areal beregnes etter NS 3940 og omfatter bl.a. uthus og åpen garasje. Tillatt bebygd areal angis i prosent av netto tomteareal.
MUA Minste uteoppholdsareal, angis som kvadratmeter (m^2) per bolig.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)
Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Oppland Fylkeskommune, samferdsel, miljø og plan v. kulturvernseksjonen, Kirkegt 76, Serviceboks, 2626 Lillehammer.

REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert for følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-7:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, pkt 1)
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Lekearealer
- Renovasjonsanlegg

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, pkt 2)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn
- Parkering

HYNSYNSONER (§ 12-6)
- Frisiktsone
- Støy

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-3:

1. FELLESBESTEMMELSER

    1. I de enkelte byggeområdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.

    2. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

    3. Byggegrenser for de enkelte delfelt innen planområdet er vist på plankartet. Byggegrense mot Kongsvegen er vist med 15 m til senter veg for boligbebyggelse mens boder har en tilsvarende byggegrense på 13 m.

    4. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan som viser behandlingen av hele planområdet, opparbeidelse av parkeringsanlegg samt plan for opparbeiding av lekeplasser og felles grøntanlegg. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, interne gangveger, beplantning, renovasjonsutstyr, fyllinger mv. Oversiktskart presenteres i målestokk 1:500 og terrengbehandling i målestokk 1:200.

    5. Bebyggelsen skal utformes med trepaneler i ytterkledning. Tak tekkes med ikke-reflekterende betongtakstein eller pappshingel. Sammen med søknad om bygningstiltak skal det legges fram en helhetlig plan for fargesetting og materialbruk.

    6. Anbefalt grense i T-1442 skal tilfredsstilles fullt ut før boligene tas i bruk. Alle soverom skal ha høyest L_{den}=55 dBA utenfor vinduet. Øvrige rom med støyfølsom bruk skal ha høyest L_{den} =72 dBA utenfor vinduet. Uteareal for lek og opphold skal ha gode sol og lysforhold og ha støynivå høyest L_{den} = 55 dBA.

    7. Den ubebygde delen av planområdet tillates ikke nyttet til lagring.

    8. Bygninger skal utformes slik at en unngår forhøyede verdier av radongass innendørs, jf. tekniske forskrifter Tek10. I hver enkelt bolig skal det legges inn forebyggende tiltak mot radongass.

    9. Uteplass skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, slik at den kan brukes av alle aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn og voksne.

    10. Nettstasjon skal plasseres i samarbeid med kraftleverandør.

    11. Ved søknad om anleggstiltak skal det redgjøres for hvordan brannvann og ev hydranter er plassert / lokalisert.

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Felles lek f_L1 skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til bolig innen planområdet. Området opparbeides med grønne universelt utformede overflater og lekeapparater som sandkasse, huskestativ og sittebenker.

2. Felles lek f_L2 skal opparbeides før 50% av boenhetene i planområdet er tildelt brukstillatelse. Området istandsettes slik at det er tilgjengelig for uorganisert lek, men samtidig holdes mest mulig naturlig.

3. GS1 og 2 opparbeides og ferdigstilles med asfalt samtidig med tilstøtende bebyggelse. Alle boenheter som tildeles brukstillatelse skal i anleggsperioden sikres trafikksikker og god gangforbindelse til leke- og oppholdsarealer.

4. Før det fremmes byggesøknad innen planområdet skal det legges fram en VA-plan for godkjenning av Øyer kommune. Planen skal vise VA-trasèer og håndtering av overvann. Overvann skal så langt det er mulig fordrøyes innen planområdet. Overvannsystemet skal ha kapasitet til å håndtere ekstremnedbør og kunne lede overflatevannet vekk fra tette flater (asfalt) via overvannsledning eller infiltreres i grunnen.

5. Før det fremmes byggesøknad innen planområdet skal en plan for R1 (renovasjonsområde) legges fram for renovatør og kommune for godkjenning.

6. Før det fremmes byggesøknad innen planområdet skal plassering av ev nettstasjon være avklart med kraftleverandør.

7. o_KV1 skal opparbeides før eksisterende atkomst til gbnr 18/95 stenges og ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet. Asfaltering avtales med Øyer kommune med hensyn til egnet årstid.

8. f_KV2 opparbeides samtidig med tilstøtende bebyggelse.

9. Alle f_P-områder opparbeides samtidig med tilstøtende boligbebyggelse.

10. o_GS1 opparbeides samtidig med o_KV1.

11. KV3 opparbeides på det tidspunkt eksisterende atkomst til gbnr 18/95 fjernes.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. På delfelt BK1-BK5 kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse med en maks BYA på 50 %. Utnyttelsen skal beregnes for hele planområdet sett under ett. Ved søknader i flere trinn skal det legges ved en beregning ved hver søknad for den totale utnyttelsen.

2. Bolig innen planområdet skal ha oppstillingsplasser for personbiler på regulerte P-områder, 1,5 plass pr boenhet. Minst èn oppstillingsplass pr. boenhet skal være carport-/garasjeplass.

Sykkelparkering: Det skal tilrettelegges for sykkelparkering som skal opparbeides samtidig med utomhusanlegget. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i tilknytning til inngangspartiet og være opparbeidet før bygget tas i bruk. Sykkelparkering skal ikke medregnes i bebygd areal.

Antall sykkelplasser:
Leiligheter 1- og 2-roms: 1 plass pr leilighet
Leiligheter 3- og 4-roms: 2 plasser pr leilighet

3. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 10 og 20 grader. Alle bygninger innen planområdet skal harmoniseres i en enhetlig arkitektur.

4. Maks. gesimshøyde på boligbebyggelse innen delfeltene BK1-5 skal ikke overstige 6,5 m, maks mønehøyde 9,5 m.
For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 4,5 m.

   Alle høyder regnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

5. Delfelt BK1 inneholder et leskur knyttet til busslomme langs Kongsvegen. Leskuret er ikke omfattet av avstandskrav til veg. Skuret skal ikke inngå i beregning av utnyttelse.

6. R1 er areal for renovasjon. Arealet utstyres i samarbeid med renovatør, med nedgravde renovasjonsbeholdere som Molok eller tilsvarende.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Veg o_KV1 er offentlig atkomstveg. Arealet opparbeides i samråd med Øyer kommune. Toppdekke med asfalt.
o_KV1 gir atkomst til BK1-BK5 (gbnr 26/132), B1 i områdeplan for Øyer sentrum (gbnr 18/96) og S1 i områdeplan for Øyer sentrum (gbnr 18/94, 18/3, 18/2) og leiligheter i Kongsvegen 14 og 16 (S3 i områdeplan for Øyer sentrum, gbnr 18/2F1)

2. Veg f_KV2 er privat atkomstveg for beboerne innen planområdet. Arealet opparbeides og pålegges asfalt slitedekke.

3. Veg KV3 er privat atkomstveg.

4. VAG1-8 er annen veggrunn. Arealet skal isås som et grøntanlegg og skjøttes tilsvarende.

5. Parkeringsareal f_P1, f_P2, f_P3 og f_P4 er felles parkering for alle beboere innen planområdet. Arealene opparbeides med asfalt slitedekke. Administrering av parkerings- og carportplasser ivaretas av et sameie.

For underordnede bygninger innen parkeringsareal f_P2, f_P3 og f_P4 er maks gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 4,5 m.

6. o_GS1 er offentlig gang- og sykkelveg. Arealet opparbeides og asfalteres i samarbeid med Øyer Kommune.

7. f_GS2 er privat gang- og sykkelveg innen planområdet. Vegene skal opparbeides med asfalt slitedekke.

8. Vegformål vist på plankartet omfatter skjæringer og fyllinger.

5. HENSYNSONER

1. I frisiktsoner (H140) som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær og stolper kan stå innenfor frisiktsonen så lenge de ikke er til fare for trafikken.

2. Hensynsone støy (H220): Ved byggesøknad skal det gjennomføres støyberegninger spesifikt for bebyggelsen og uteoppholdsarealer. Dokumentasjon på valgt skjerming skal vedlegges søknaden.

6. REKKEFØLGEKRAV

Det settes vilkår for utbyggingen av området at det inngås utbyggingsavtale med Øyer kommune, der utbygger forplikter seg til å delta i finansieringen av tiltak i sentrumsringen, iht Utbyggingsprogrammet, vedtatt 25.09.2008.

Som en del av utbyggingen skal også utbygger knytte seg til eksisterende vann- og avløpsnett, samt at gang- og sykkelvei skal videreføres fra Granrudtomta.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan

§12-5 1.Bebyggelse og anlegg

- BK — Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (1110)
- L — Lekeplass (1610)
- R — Renovasjonsanlegg (1550)

§12-5 2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — Kjøreveg (2011)
- GS — Gang-/sykkelveg (2015)
- VAG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- P — Parkering (2080)

§12-6 Hensynssoner

- H220 — Støysone - Gul sone (1227)
- H140 — Frisiktsone (1226)

o_= Offentlig

f_= Felles

Linjesymboler og punktsymboler

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Hensynsonegrense
- Frisiktlinje
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje

N

0 10 20 30 40 m

MÅLESTOKK = 1 : 1000
Format A3

Detaljreguleringsplan for Granrudtunet

Øyer kommune

Offentlig kartgrunnlag: UTM Sone 32
Høydegrunnlag: NN2000
Utrekksdato: 28.08.2014

PlanID.: 201405

	Saksnr.:	Dato	Sign.
FORVARSEL / ANNONSE			
1. GANGS BEHANDLING I PU		11.11.2014	
OFFENTLIG ETTERSYN		20.11.14-16.01.15	
2. GANGS BEHANDLING I PU		10.03.2015	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	sak 15/15	26.03.2015	
Revidering			

PLANEN UTARBEIDET AV : BoligPartner

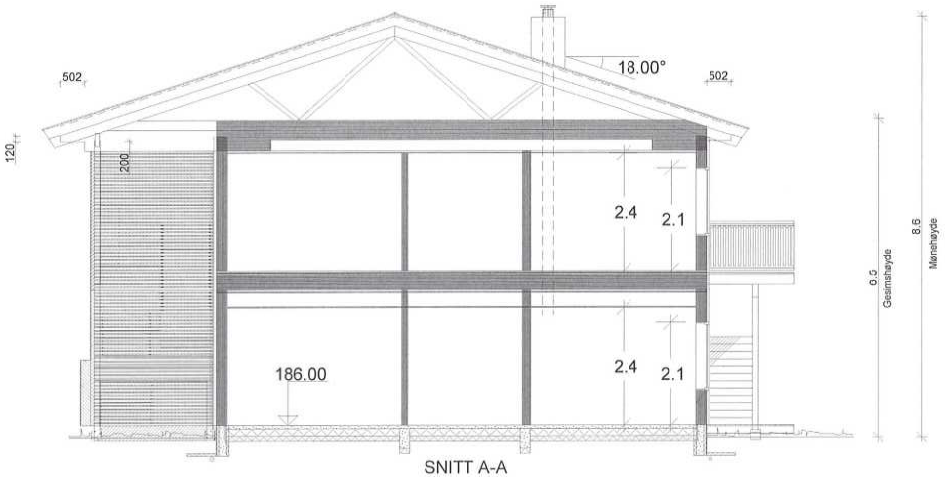
PLANEN ER DIGITALISERT AV : MjøsPlan

Pb. 6, STORGATA 107, 2391 MOELV
TLF.: 62 36 52 98 \ 90 79 84 80

Saksnr.:	Dato:	Sign:
	29.10.2014	LID
	Rev: 03.03.2015	HM

Tegnet av: - Dato: 03.03.2015 - Prosjekt: U1030145

MOTTATT
25 AUG. 2015



SNITT A-A

Arealer leilighet 17
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	67.2
Tilleggsareal utvendig	7.3
Bruksareal bolig	67
Totalt bruksareal	75

Areal av primærrom (P-rom) 62

Arealer leilighet 18
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	67.2
Tilleggsareal utvendig	2.1
Bruksareal bolig	67
Totalt bruksareal	69

Areal av primærrom (P-rom) 62

Arealer leilighet 19
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	67.3
Tilleggsareal utvendig	7.2
Bruksareal bolig	67
Totalt bruksareal	74

Areal av primærrom (P-rom) 62

Arealer leilighet 20
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	67.2
Tilleggsareal utvendig	2.0
Bruksareal bolig	67
Totalt bruksareal	69

Areal av primærrom (P-rom) 62

Fellesarealer
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	
	BRA
Tilleggsareal utvendig	51.0
Totalt bruksareal	51

Bebygd areal bolig (BYA) 195

Moderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Bygges./Trapp/himl/etg. og veggh. 16.06.15 jhh

SNITT OG AREALER

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, DK Lillehammer
Hus D, leilighet 17-20

Prr.: 1250201804

Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune

Gnr: 26/18
Brr: 132/94

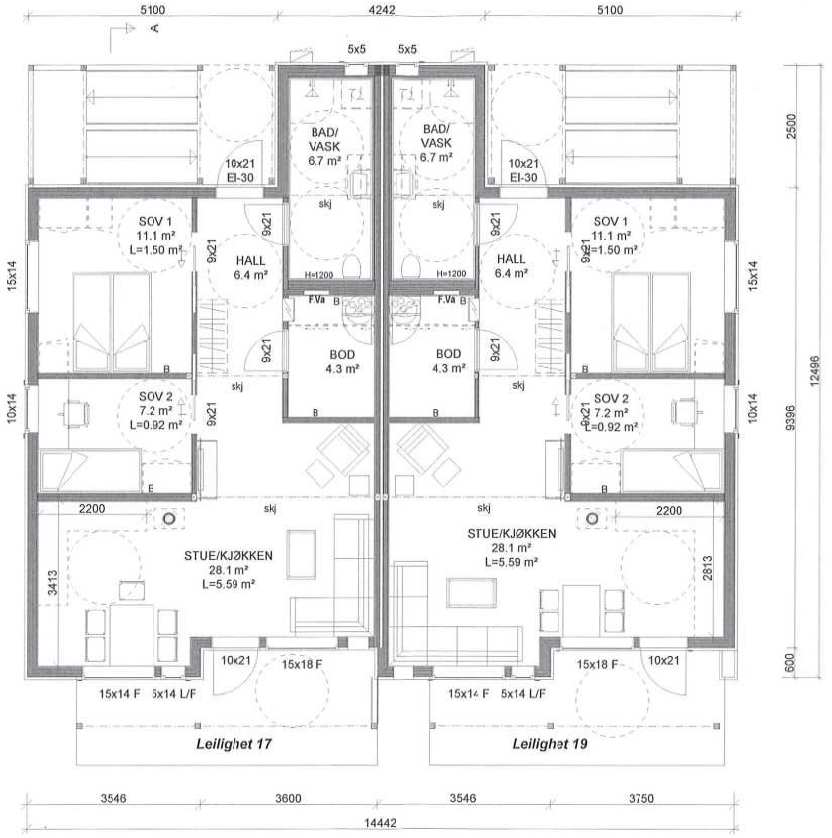
MÅL 1 : 100

Dato 20.01.15 Sign. LRD

Tegnings Nr.
6043 — 501 A

B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
skj = Skjult drager

MOTTATT
25 AUG. 2015



Moderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Bygges./Trapp/niml/etg. og veggh. 17.06.15 jhh

PLAN 1.etg.

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, DK Lillehammer
Hus D, leilighet 17-20
Pnr.: 1250201804

Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune
Gnr: 26/18
Bnr: 132/94

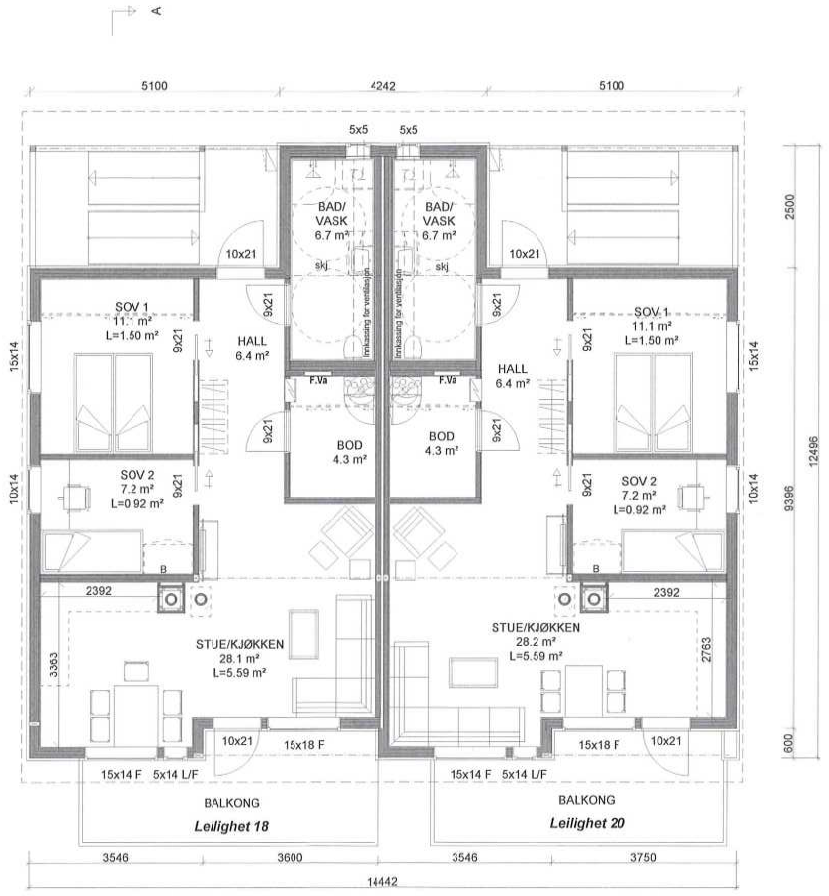
MÅL 1 : 100

Dato 20.01.15 Sign. LRD

Tegnings Nr.
6043 — 502 A

B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
SN = Skjult drager

MOTTATT
25 AUG. 2015



Moderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Bygges./Trapp/himl/etg. og veggh. 17.06.15 jhh

PLAN 2.etg.

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, DK Lillehammer
Hus D, leilighet 17-20
Pnr.: 1250201804

Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune
Gnr: 26/18
Bnr: 132/94

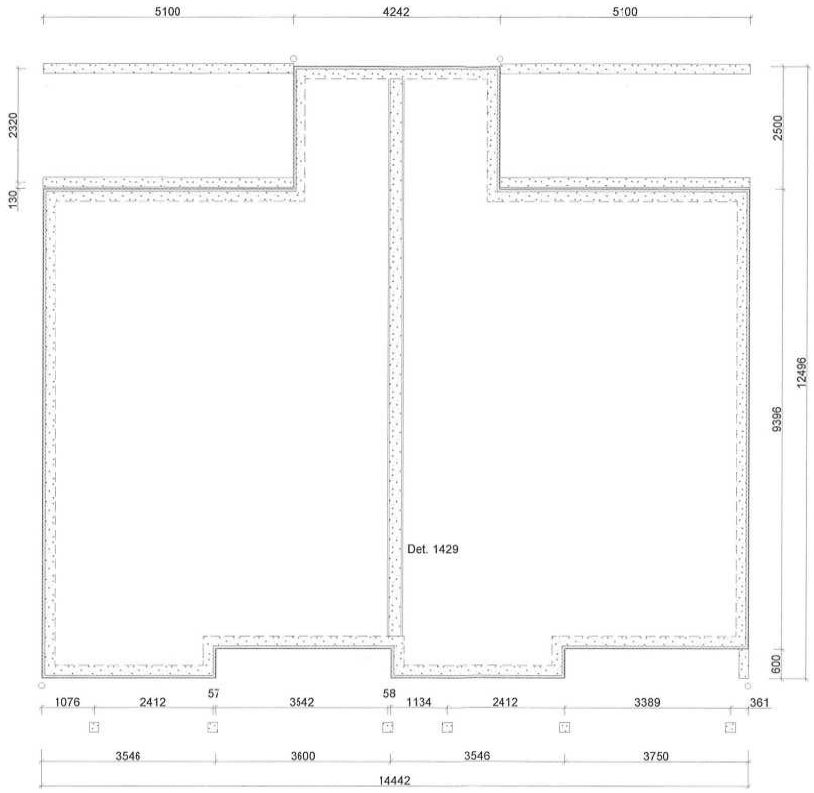
MÅL 1 : 100

Dato 20.01.15 Sign. LRD

Tegnings Nr.
6043 — 503 A

B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
Skj = Skjult drager

MOTTATT
25 AUG. 2015



Moderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

STØPT PLATE PÅ MARK

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, DK Lillehammer
Hus D, leilighet 17-20
Pnr.: 1250201804

Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune
Grr: 26/18
Bnr: 132/94

MÅL 1 : 100

Dato 18.06.15 Sign. jhh

Tegnings Nr.
6043 — 504

MOTTATT
25 MAI 2015



Moderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Div. tilpasninger/Bygges./Terr. 17.06.15 jhh

FASADE 1

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, DK Lillehammer
Hus D, leilighet 17-20
Pnr.: 1250201804

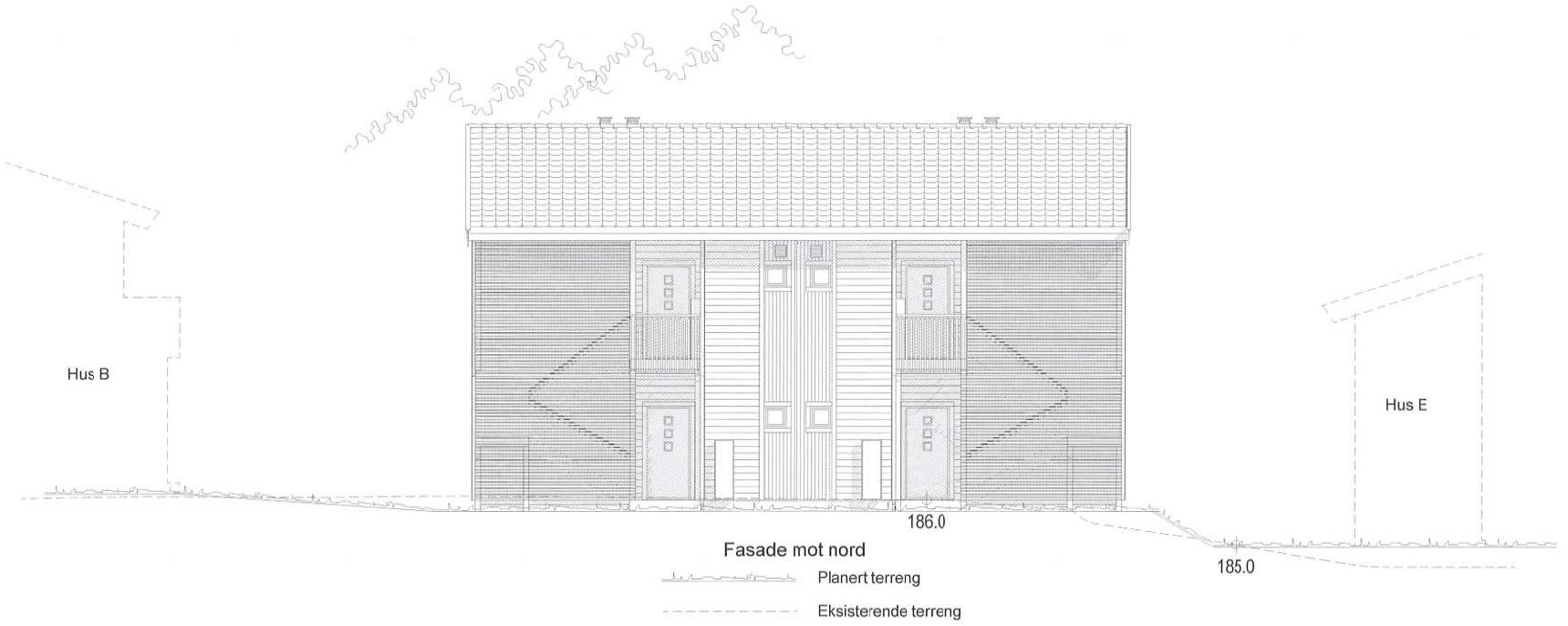
Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune
Grr: 26/18
Bnr: 132/94

MÅL 1 : 100

Dato 20.01.15 Sign. LRD

Tegnings Nr.
6043 — 505 A

MOTTATT
25 AUG. 2015



Mcderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Div. tilpasninger/Bygges./Terr. 17.06.15 jhh

FASADE 3

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, DK Lillehammer
Hus D, leilighet 17-20

Pnr.: 1250201804

Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune

Gnr: 26/18
Bnr: 132/94

MÅL 1 : 100

Dato 20.01.15 Sign. LRD

Tegnings Nr.
6043 — 507 A



MOTTATT
25 AUG. 2015

Fasade mot øst

Planert terreng

Eksisterende terreng

Moderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Div. tilpasninger/Bygges./Terr. 17.06.15 jhh

FASADE 2

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, DK Lillehammer
Hus D, leilighet 17-20

Pnr.:
1250201804

Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune

Gnr: 26/18
Bnr: 132/94

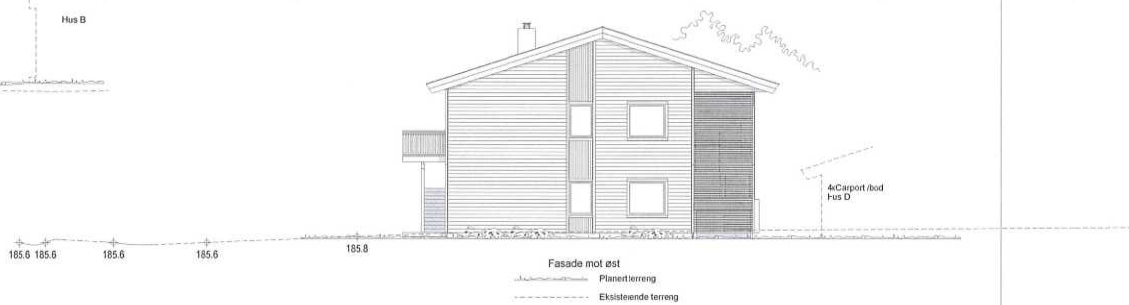
MÅL 1 : 100

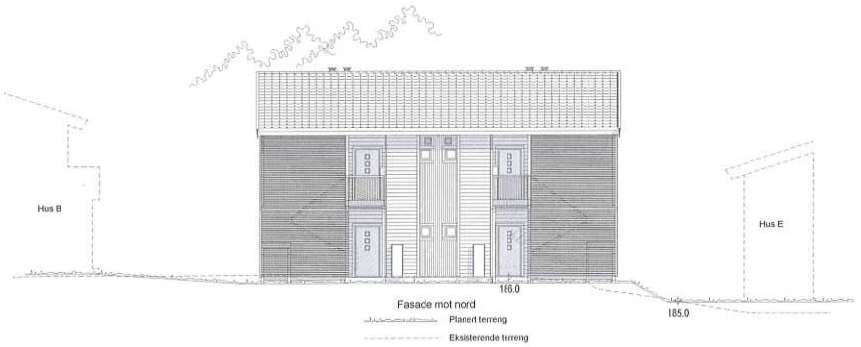
Dato 20.01.15 Sign. LRD

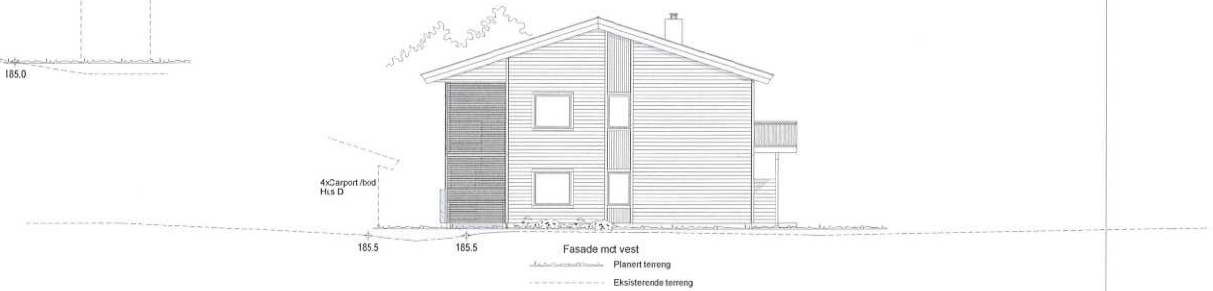
Tegnings Nr.
6043 — 506 A

MOTTATT
25 AUG. 2015









Moderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

ALLE FASADER

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, DK Lillehammer
Hus D, leilighet 17-20
Pnr.: 1250201804

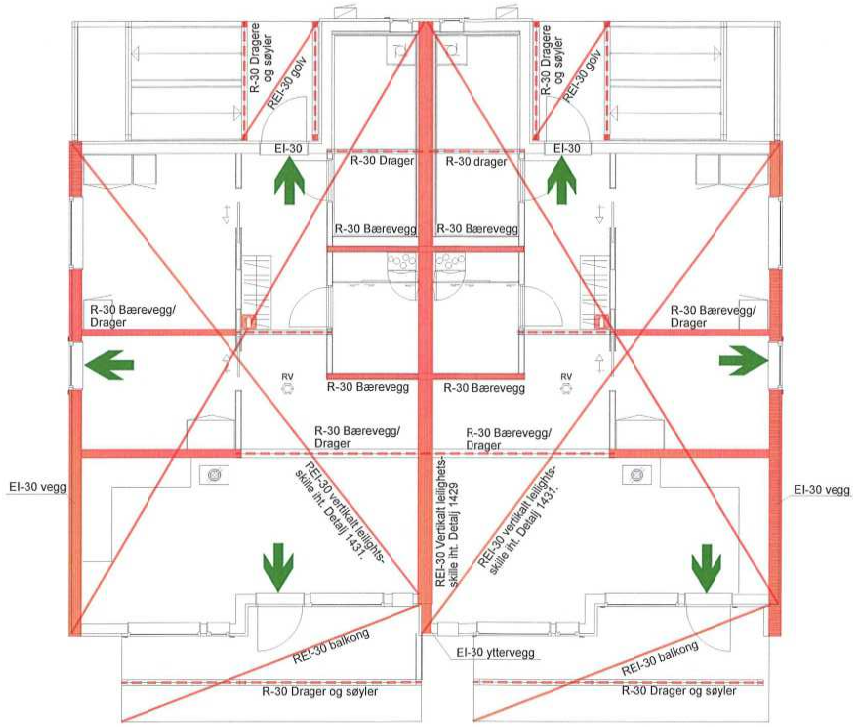
Byggeplass :
Granrudtunet Øyer kommune
Gnr: 26/18
Bnr: 132/94

MÅL 1 : 200

Dato 16.06.15 Sign. jhh

Tegnings Nr.
6043 — 510

MOTTATT
25 AUG. 2015

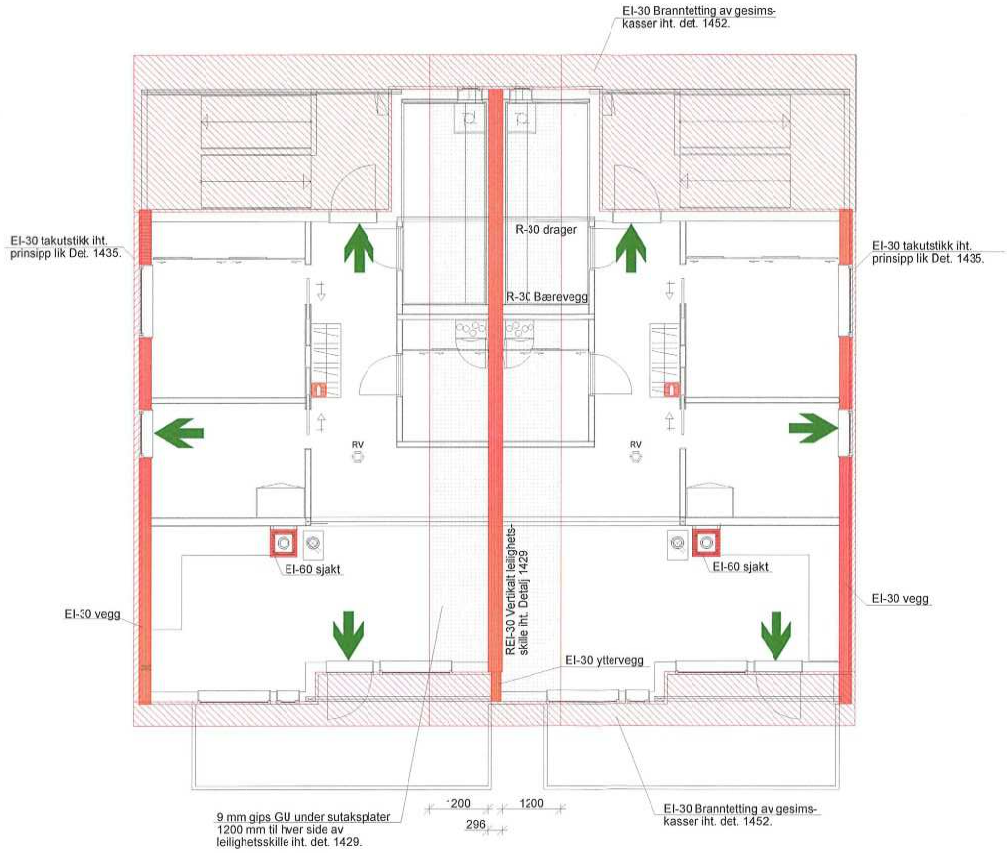


Moderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNTEGN. HOVEDPLAN 1.etg.	Tiltakshaver :	MÅL 1 : 100
BoligPartner	BolgPartner AS, DK Lillehammer Hus D, leilighet 17-20 Pnr.: 1250201804	Dato 17.06.15 Sign. jhh
	Byggeplass : Granrudtunet, Øyer kommune Grr: 26/18 Bnr: 132/94	Tegnings Nr. 6043 — 531

MOTTATT
25 AUG. 2015



Mcderne
SPESIAL

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNTEGN. LOFTPLAN 2.etg.

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS, DK Lillehammer
Hus D, leilighet 17-20
Prr.: 1250201804

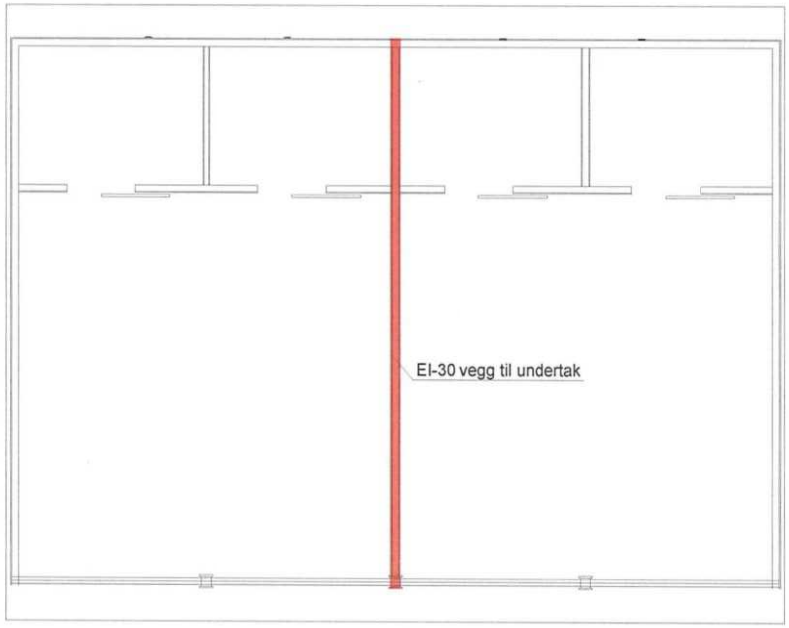
Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune
Gnr: 26/18
Brr: 132/94

MÅL 1 : 100

Dato 17.06.15 Sign. jhh

Tegrings Nr.
6043 — 532

MOTTATT
25 AUG. 2015



Carport med bod x 4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNTEGN. HOVEDPLAN 1.etg.

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS-DK Lillehammer
1 stk. Hus D

Pnr.:
12502018

Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune

Gnr:

Bnr:

MÅL 1 : 100

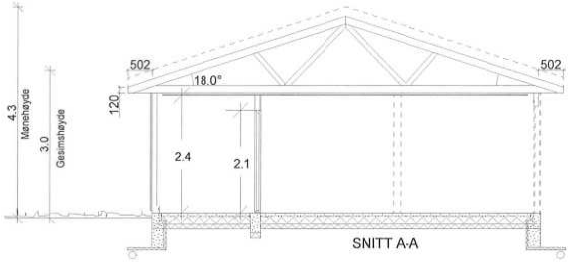
Dato 22.06.15 Sign. jhh

Tegnings Nr.
6131 — 531

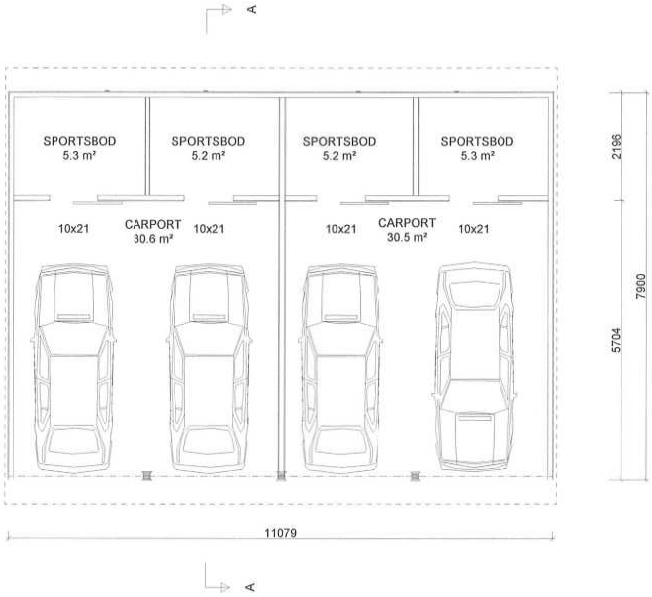
MOTTATT
25 AUG 2015

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Utv. bod 1. etg.	21.2
Garasje 1.etg.	61.6
Totalt bruksareal	83
Bebygd areal bolig (BYA)	88



SNITT A-A



Carport med bod x 4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Byggesøknad 22.06.15 jhh

SNITT, PLAN OG AREALER

BoligPartner

Tiltakshaver :
BoligPartner AS-DK Lillehammer
1 stk. Hus D

Pnr.:
12502018

Byggeplass :
Granrudtunet, Øyer kommune

Gnr:

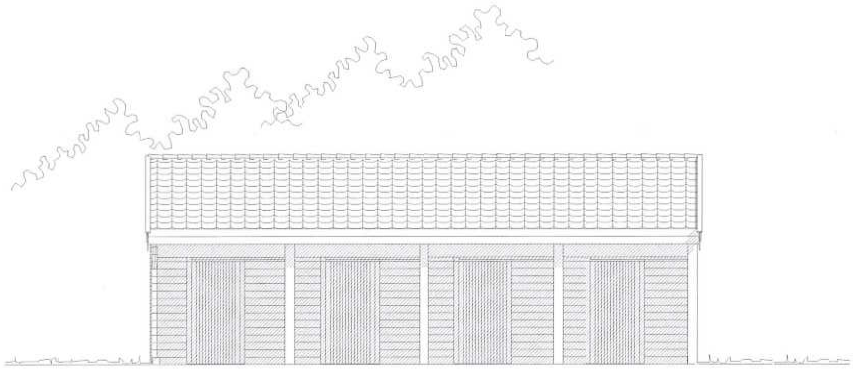
Bnr:

MÅL 1 : 100

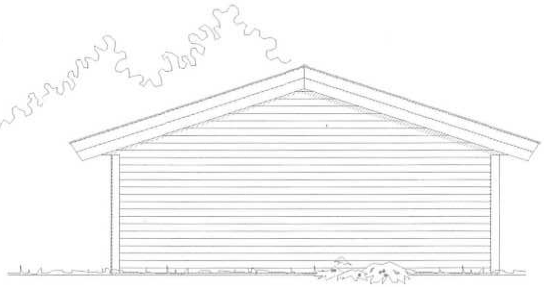
Dato 10.03.15 Sign. LRD

Tegnings Nr.
6131 — 501 A

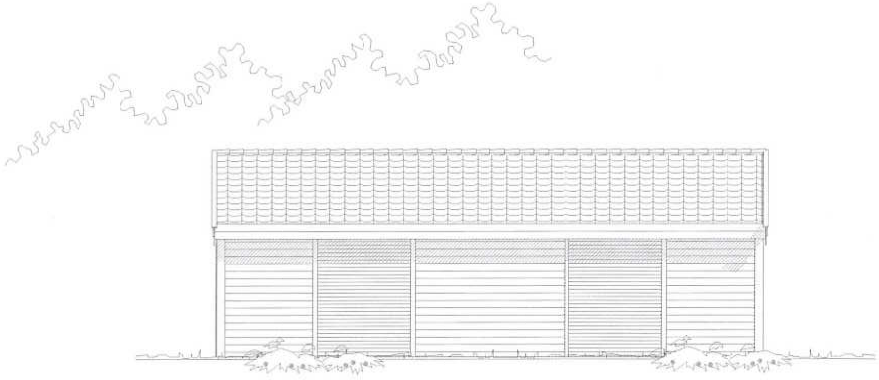
MOTTATT
25 AUG. 2015



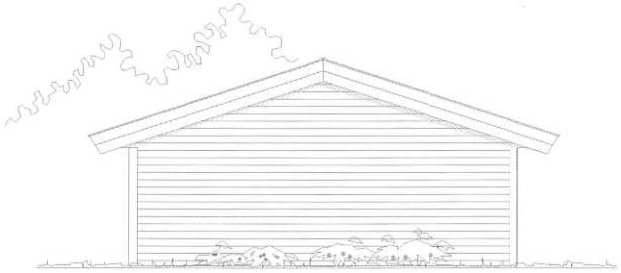
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

Carport med bod x 4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A Byggesøknad 22.06.15 jhh

ALLE FASADER

BoligPartner

Tiltakshaver :

BoligPartner AS-DK Lillehammer

1 stk. Hus D

Pnr.: 12502018

Byggeplass :

Granrudtunet, Øyer kommune

Grr:

Bnr:

MÅL 1 : 100

Dato 17.02.15 Sign. LRD

Tegnings Nr.

6131 — 502 A

ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

BoligPartner AS
Storgata 121

2615 LILLEHAMMER

Saksbehandler: *Anette Lien Sponberg*

***Saksnr**: 15/1101-15*	***Arkivkode**: GBNR 026/132*	***Vedtak nr:** DS- PU 769/16*	***Dato**: 28.10.2016*

FERDIGATTEST FOR GBNR 26/132 BYGG D

§20-1 Arbeid som krever byggetillatelse.

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er journalført her den 14.10.2016, oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 28.10.2016.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	26/132
Tiltakets art:	§20-1 Arbeid som krever byggetillatelse
Plangrunnlag:	Granrudtunet
Tomteareal/status:	8787.0 m²
Bebygd areal:	283 m² Boliger, Carporter og boder
	293.5 m² Biloppstillingsplasser (totalt for alle bygg)
Bruksareal:	351.7 m² Boliger, carporter, boder
Byggested:	Kongsvegen 32, 2636 ØYER
Tiltakshaver:	BoligPartner AS
Ansvarlig søker:	BoligPartner AS

Rammetillatelse er gitt DS-PU 682/15 den 2.9.2015.

Igangsettingstillatelse er gitt DS-PU 806/15 den 19.10.2015.

Befaring:

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

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

SØK, ANSVARLIG SØKER
BoligPartner AS, Storgata 121, 2615 LILLEHAMMER (SENTRAL GODKJENNING)

PRO, SITUASJONSPLAN, TERRENGTILPASSNINGER, ESTETISK UTFORMING OG INNV. PLANLØSNING, OPPMÅLINGSTEKNISK PROSJEKTERING, GRAVEDYBDE, OPPBYGGING AV BÆRELAG OG KRAV TIL KOMPRIMERING, RADONSIKRING, MUR- OG BETONGARBEIDER, TØMRERARBEIDER, BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER I VÅTROM, MEMBRAN OG PLASSERING AV SLUK, VENTILASJON, BRANNKONSEPT.
BoligPartner AS, Tjuvholmen, Brygga 11, 2317 HAMAR (SENTRAL GODKJENNING)

PRO/UTF, SANITÆRANLEGG, BUNNLEDNINGER
GK Rør AS, Storgt. 178, 2615 LILLEHAMMER (SENTRAL GODKJENNING)

UTF, GRUNN OG TERRENGARBEIDER, UTV. VA-LEDNING
Nermo Maskin AS, Nermosvegen 56, 2636 ØYER (LOKAL GODKJENNING)

UTF, GRUNNMUR OG FUNDAMENT, RADONSIKRING
Magnus Aasen AS, Høslan 16, 2651 ØSTRE GAUSDAL (LOKAL GODKJENNING)

UTF, PIPE OG ILDSTED, MEMBRAN, STØP, FLISARBEIDER, TETTING MOT SLUK
Dokken og Moen Murmesterforretning AS, Møllevegen 4, 2609 LILLEHAMMER (SENTRAL GODKJENNING)

KONTROLL LUFTETTHET, KONTROLL FUKTSIKRING VÅTROM
Sweco Norge AS v/Håkon Bakkom, Raufossvegen 40, 2821 GJØVIK (SENTRAL GODKJENNING)

VEDTAK:
Saken er behandlet som sak nr **DS-PU 769/16**.

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

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

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

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

Øyer, den 28.10.2016

Knut Arne Høyesveen
Fagleder

Anette Lien Sponberg
Avdelingsingeniør

Kopi:

Sør Gudbrandsdal Likningskontor, PB 43, 2601 Lillehammer

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

ØYER KOMMUNE
Bygg, Areal og Geomatikk

Bolig Partner AS
Storgata 121

2615 LILLEHAMMER

Saksbehandler: *Lars Erik Olsen*

***Saksnr**: 15/1101-35*	***Arkivkode**: GBNR 026/132*	***Vedtak nr:** DS- PU 710/19.*	***Dato**: 02.12.2019*

FERDIGATTEST FOR GBNR 26/132
Jmf. situasjonskart av 29.10.2019 gjeldene Bod hus A, B, C, D, E og F & Carporter Hus A, B, C, D, E, F og H
§20-1 Arbeid som krever byggetillatelse.

SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er mottatt og journalført her den 29.10.2019.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr:	26/132
Tiltakets art:	§20-1 Arbeid som krever byggetillatelse.
Plangrunnlag:	Granrudtunet.
Tomteareal/status:	8787.0 m²
Bebygd areal:	3141.0 m² Boliger, Carporter og boder. 293.5 m² Biloppstillingsplasser
Bruksareal:	4 404.9 m² Boliger, carporter, boder og svalganger.
Byggested:	Kongsvegen, 2636 ØYER
Tiltakshaver:	BoligPartner AS
Ansvarlig søker:	BoligPartner AS

Tidligere igangsettingstillatelse er gitt i sak DS-PU 806/15 den 19.10.2015. Tidligere endringer av gitt tillatelse er gitt i sak DS-PU 814/17 den 20.09.2017, DS-PU 191/18 den 19.03.2018 og DS-PU 1183/18 den 03.12.2018.

Det er gitt ferdigattest for bygg A, B og D den 28.10.2018 (DS-PU 767/18, 768/18 og 769/18) og bygg C den 26.03.2019 (DS-PU 171/19).
Det er gitt midlertidig brukstillatelse for bygg C seksjon 14 og 16 i sak DS-PU 1269/18 den 14.12.2018. Det er gitt midlertidig brukstillatelse for bygg C seksjon 11 i sak DS-PU 35/19 den 17.01.2019, og seksjon 15 i sak DS-PU 112/19 den 13.02.2019.

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

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

ANSVARLIG SØKER
BoligPartner AS, Storgata 121, 2615 LILLEHAMMER (SENTRAL GODKJENNING)

PRO, SITUASJONSPLAN, TERRENGTILPASSNINGER, ESTETISK UTFORMING OG INNV. PLANLØSNING, OPPMÅLINGSTEKNISK PROSJEKTERING, GRAVEDYBDE, OPPBYGGING AV BÆRELAG OG KRAV TIL KOMPRIMERING, RADONSIKRING, MUR- OG BETONGARBEIDER, TØMRERARBEIDER, BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER I VÅTROM, MEMBRAN OG PLASSERING AV SLUK, VENTILASJON
BoligPartner AS, Tjuvholmen, Brygga 11, 2317 HAMAR (SENTRAL GODKJENNING)

PRO/UTF, SANITÆRANLEGG, BUNNLEDNINGER
GK Rør AS, Storgt. 178, 2615 LILLEHAMMER (SENTRAL GODKJENNING)

UTF STIKKING HØYDE/PLAN FØR GRAVING, KONTROLLMÅLING
Bangs Oppmåling AS, HAMARVEGEN 11, 2613 LILLEHAMMER (SENTRAL GODKJENNING)

UTF, GRUNN OG TERRENGARBEIDER, UTV. VA-LEDNING
Nermo Maskin AS, Nermosvegen 56, 2636 ØYER (LOKAL GODKJENNING)

UTF, GRUNNMUR OG FUNDAMENT, RADONSIKRING
Magnus Aasen AS, Høslan 16, 2651 ØSTRE GAUSDAL (LOKAL GODKJENNING)

UTF, PIPE OG ILDSTED, MEMBRAN, STØP, FLISARBEIDER, TETTING MOT SLUK
Dokken og Moen Murmesterforretning AS, Møllevegen 4, 2609 LILLEHAMMER (SENTRAL GODKJENNING)

KONTROLL LUFTETTHET, KONTROLL FUKTSIKRING VÅTROM
Sweco Norge AS v/Håkon Bakkom, Raufossvegen 40, 2821 GJØVIK (SENTRAL GODKJENNING)

PRO BRANNKONSEPT FELT BK2, BK3 OG BK4
ROAR JØRGENSEN AS Hvervenmoveien 45, 3511 HØNEFOSS (SENTRAL GODKJENING)

UAVHENGIG KONTROLL BRANNPROSJEKTERING
NORCONSULT AS Stensarmen 4, 3112 TØNSBERG (SENTRAL GODKJENNING)

UTF TØMRERARBEIDER BYGG C
FH-Bygg Sindre Espenes, Kornetveien 14, 1734 HAFSLUNDSØY (UTEN SENTRAL GODKJENNING)

UTF MONTERNG AV BALANSERT VENTILASJON BYGG C. ET ANLEGG PR. BOENHET
Bjørn Fredlund, Solsvingen 6, 2862 FLUBERG (UTEN SENTRAL GODKJENNING)

UTF INNVENDIG SANITÆRANLEGG
RAMSØY AS Løkkegata 16, 2615 LILLEHAMMER (SENTRAL GODKJENNING)

VEDTAK:
Saken er behandlet som sak nr **DS-PU 710/19**.

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

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

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

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

Øyer, den 02.12.2019

Knut Arne Høyesveen
Fagleder byggesak

Lars Erik Olsen
Rådgiver

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

PRIVATMEGLEREN

Tove Brit Eikanger
Kongsvegen 26C
2636 ØYER

Oppdragsnr.	Vår dato
55260012	19.01.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Kongsvegen 32D, 2636 ØYER
Hjemmelshaver(e):	Amine Hildal Burum Jonas Adler Berger Hustad
Eiendom:	gnr. 26, bnr. 132, snr. 18 i Øyer

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Lillehammer

Cato R. Olsen
Eiendomsmegler MNEF/Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 26, bnr. 132, snr. 18 i Øyer
Adresse: Kongsvegen 32D, 2636 ØYER
Onr. 55260012

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd _____

Felleskostnader inkluderer _____

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

_____

_____

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

_____

_____

Eiendomsmegler Cato R. Olsen | +47 91 84 65 65 | cato.olsen@privatmegleren.no

Eminent Eiendomsmegling Lillehammer AS | Kirkegata 45 | 2609 LILLEHAMMER

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? _____

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

Styreleder i sameiet

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

Send svar til: **cato.olsen@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: _____/_____

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Eierseksjonssameiet Granrudtunet

Årsrapport for 2024

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Eierseksjonssameiet Granrudtunet

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 480 035	907 395
Annen driftsinntekt		32 223	50 000
Sum driftsinntekter		1 512 258	957 395
Driftskostnader			
Varekostnad		45 301	0
Lønnskostnad	2	173 964	85 333
Avskrivning	3	24 224	18 523
Annen driftskostnad	2	673 481	766 598
Sum driftskostnader		916 970	870 454
Driftsresultat		595 288	86 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		712	174
Annen finanskostnad		39 100	41 781
Netto finansposter		-38 388	-41 607
Ordinært resultat før skattekostnad		556 900	45 335
Årsresultat		556 900	45 335
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	97 571	0
Udekket tap	4	459 328	45 334
Sum disponert		556 900	45 335

Eierseksjonssameiet Granrudtunet

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Maskiner og anlegg	3	97 496	121 721
Sum varige driftsmidler		97 496	121 721
Sum anleggsmidler		97 496	121 721
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 000
Andre fordringer		30 932	0
Sum fordringer		30 932	2 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende		444 512	87 557
Sum omløpsmidler		475 444	89 557
Sum eiendeler		572 940	211 278

Eierseksjonssameiet Granrudtunet

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	4	97 571	-459 328
Sum opptjent egenkapital		97 571	-459 328
Sum egenkapital		97 571	-459 328
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		354 741	612 366
Sum annen langsiktig gjeld		354 741	612 366
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 513	28 298
Skyldige offentlige avgifter		75 915	29 646
Annen kortsiktig gjeld		4 200	296
Sum kortsiktig gjeld		120 628	58 240
Sum gjeld		475 369	670 606
Sum egenkapital og gjeld		572 940	211 278

31. desember 2024
3. mars 2025

Frode Kjærnsmo
Styreleder

Aleksander Murstad Halvorsen
Styremedlem

Edgar Myhren
Styremedlem

Fredrik Getz
Styremedlem

John Eikanger
Styremedlem

Eierseksjonssameiet Granrudtunet

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidpunktet. Tjenester inntektføres etter hver som de levers

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsikti gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjennvinbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjennvinbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Skatter
Selsakpet er ikke skattepliktig.

Kundefordringer og andre fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønninger	122 630	49 788
Styrehonorar	30 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	20 928	10 545
Andre ytelser	406	0
Sum	173 964	85 333

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0,1 årsverk.

Eierseksjonssameiet Granrudtunet

Noter til regnskapet for 2024

Note 3 - Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	140 244	140 244
Anskaffelseskost 31.12.	140 244	140 244
Akk.avskrivning 31.12.	-42 748	-42 748
Balanseført pr. 31.12.	97 496	97 496
Årets avskrivninger	24 224	24 224
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 4 - Egenkapital

	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-459 328	0	-459 328
Årsresultat	459 328	97 571	556 899
Egenkapital 31.12.	0	97 571	97 571

Eierseksjonssameiet

Granrudtunet

STYRETS BERETNING

2024

Styrets formann Frode Kjærnsmo Bygninger	Styremedlem – avgått John Eikanger Økonomi ansvarlig	Styremedlem Fredrik Getz Ansvarlig uteområder
Styremedlem - flyttet Aleksander Halvorsen Ansvarlig Data	Styremedlem - avgått Nina Jevnheim Brann	Styremedlem Edgar Myhren Ansvarlig Teknisk

Revisor 2024	Ernst&Young
Regnskapsfører 2024	*Tove Britt Eikanger*

Året 2024

Styrets arbeid i 2024 har vært meget krevende med Boligpartner som gikk konkurs, utfordringer med forsikringsselskap, anmeldelse av sameie til kommunen uten sameiets viten og nå det siste, hvor flere av styrets medarbeidere har valgt å slutte før årsmøtet. De tre første sakene er diskutert og vil bli tatt under styrets arbeid.

Det å sitte i et sameie styre skal være noe positivt, da det brukes tusenvis timer av egen fritid felles for sameiet. Dagens styre har vært meget kompetente og den kompetansen har sameiet hatt stor nytte av i perioden. Da vi startet styrearbeid hadde vi felles målsetninger, vi skulle få positivt egenkapital, vi skulle nedbetale lån, vi skulle få kontroll på alle utgifter og innbetalinger, få mest mulig garanti arbeid ut av Boligpartner, sørge for oppdatert vedtekter og ordensregler, få kontroll på alt av vedlikehold som var et etterslep etter flere år og ikke minst sørge for at sameiet følger lover og forskrifter. Alt dette har styret klart og med positiv egenkapital ved årets slutt.

Dagens styre har nå sittet i to år, jeg har sittet i mange styrer gjennom tiden, dette styret er det mest kompetente jeg har sittet i på mange år. Sameiet burde være stolt av de menneskene som har brukt mye av sin fritid for å gjøre det beste for sameiet. Derfor er det trist at alle slutter.

Årsaken til at alle trekker seg at flere sameiere har vist mistro til styret. Styret har fått to oppsigelser fra styremedlemmer, som ikke ønsker å bidra lengere grunnet trakassering fra enkelte i sameiet. De ønsker ikke lengere dette psykiske presset med å sitte i styret og har derfor valgt å fratre før deres periode er ferdig. Etter samtale med de som sitter igjen, viser det seg at alle har opplevd situasjoner, derfor fratrer alle fra dagens styre. De som ikke allerede har fratrett, blir sittende til årsmøte.

Sameiet må velge et helt nytt styre. Personlig synes jeg dette er meget trist, det har vært mange utfordringer, men også hyggelig, da dagens styre har utført veldig mye på kort tid. De som står bak denne trakasseringen, har nå fått det de ønsket, jeg håper sameiet får et kompetent styre, da det fortsatt er mange utfordringer som må løses.

Husk det er årsmøte som bestemmer både styret og kva styret skal prioritere i 2025. Styret har styringsrett i forhold til drift og vedlikehold.

Styrets arbeid

Økonomi og Regnskap

Granrudtunet boligsameie har for første året positiv egenkapital, vi har penger til å male hus 24 og 26 samt tilhørende carporter. Styret har også laget en spare plan, slik at fremtidig styre skal slippe å låne penger for fremtidig vedlikehold. Dette er også tatt med i vedtektene, slik at fremtidige styrer ikke kan bruke pengene til helt andre utfordringer uten godkjennelse fra årsmøtet. Som dere ser av regnskapet, har vi redusert gjelden med tilnærmet 50% og vil i løpet av 2025 være gjeldfrie i tillegg spart penger til fremtidige utfordringer. Forutsetninger for at dette skal gå i henhold til budsjett, er at det legges ned tilnærmet 800 timer i egeninnsats fra sameiet, deler av timene er budsjettert som betalt interne timer.

Sameiet fikk et positivt resultat på over kr. 500.000. Årsaken til det positive resultatet skyldes hovedsakelig to saker, utsettelse av maling av hus 24 og 26 (dette er budsjettert inn i 2025) og gratis jobbing fra styret. Noe arbeid har styret tatt betalt for, tak, snømåking, Carporter, data og annet arbeid som måtte utføres, totalt ble det utbetalt kr 118.430 til de som utførte arbeidet. Styret har lagt ned tilnærmet 4000 timer gratis for sameiet, her står styreformann for 1214 timer, av dette ble det betalt for 111 timer (kr 36.600 før skatt). De andre i styret og regnskap står for resten av summen. (se tabell)

Navn	arbeidstype	timer	timesats	bruttolønn
Frode	diverse	111	330	36630
Fredrik	diverse	76	330	25080
Nina	Brannsikring	36	330	11880
Edgar	Div. Vedlikehold	23	330	7590
Aleksander	Portalen	10	330	3300
Mahdi	Plenklipping	18	250	4500
Tove Brit	Regnskap	50	350	17500
	Snørydding	11	250	2750
	Sum			**20250**
John	Snørydding	17	250	4250
	Sikring v/takarb.	15	330	4950
	Sum			9200
	Total lønn			**118430**

Budsjett 2025

Styret har budsjettert med husleie på kr 2.750 pr mnd pluss de ekstra 500 pr.mnd ut året,(240.000) som alle betaler ekstra for innbetaling av lån. Dette utgjør en inntekt i 2025 på kr. 1.560.000 totalt. De faste utgiftene utgjør kr. 955.730. Dette er da inkludert nedbetaling av resterende lånebeløp på kr. 355.000. Hvis vi tar bort lånet, har vi tilnærmet de samme faste kostander i 2025 som i 2024. Dette skyldes i hovedsak at styret har tatt på seg mye av arbeidet som tidligere vi betalte for. Dette betyr at styret ikke ser noe behov for å øke felles kostnaden i 2025 eller i 2026 med dagens oversikt. Når lånet er nedbetalt, vil det ikke være behov for de ekstra 500 som nå innbetales mnd.

Forutsetningen for budsjettet i 2025 er en egeninnsats på tilnærmet 800 timer, dette er da inkludert betalbare timer og dugnadsarbeid. Styret har også laget et foreløpig budsjett for 2026. Hvis budsjettert arbeid blir gjennomført i 2025, vil husleien bli hold på samme nivå som tidligere. Det er selvfølgelig helt opp til nytt styre.

Balansen pr 31.12.24 viser positiv egenkapital på kr 97.571. Saldo på lån utgjør kr 354.741. Likviditeten i sameiet er under løpende overvåkning. Pr 31.12.24 var innestående på driftskonto i bank kr 385.297,- (64.931 – 2023).

Uteområder

Den store utfordringen med uteområdet i 2024 har vært nedbør. Vi har hatt store problemer med å bli kvitt vannet og enkelte steder har vannet ført til skader både på bygg og plantet område. Styret har også vært kontakt med kommunen, kommunens klare oppfordringer er, få så mye av regnvannet bort fra bygninger og områder, dere må planlegge for ca 4X så mye vann i årene som kommer, sier kommunen. Styret har også hatt kontakt med utbygger Nermo, ifølge ham skulle alt regnvann legges i egne rør og føres bort fra området. Styret spurte hvorfor dette ikke ble utført, han fortalte at han fikk beskjed fra Boligpartner at dette ikke var nødvendig. Det viser seg i etterhånd at dette var en dårlig avgjørelse. Den eneste som har spart på dette var Boligpartner. Styret har derfor begynt arbeidet med å føre vannet bort fra området, vi har kommet langt på Hus 34, 36 og 38. Etter samtale med utbygger og kommunen var deres anbefaling å legge alt regnvann på Hus 24 og 26 bort fra området. Styrets anbefaling er at dette bør utføres i år, da skråningen bak husene er meget utsatt. Dette får årsmøte bestemme. Det er også lagt inn i budsjettet for 2025. I 2025, må de rørene som er blitt lagt tidligere, få lagt inn varmekabler, dette vil bli tatt med i budsjettet for 2025. Det er også i bufjettet tatt med at regnvann fra Hus 28 og 30, skal føres bort fra området.

Når det gjelder bygninger 32, 34 og 36, har alle fått oppgradert grunnmuren. Her gikk grunnmurplatene i oppløsning, Boligpartner mente at dette var utenfor garanti tiden og nektet å betale. Gjennom mye grunnarbeid klarte vi å få leverandørene til å betale for nye plater og jobben ble gjennomført i 2024 innenfor budsjett. Styret arbeid i denne sammenheng har vært uten kostnader, håper alle i sameiet er fornøyd med det, da time antallet har vært vesentlig.

Vedlikehold Plen

Det er utført mye arbeid på alle plener, imidlertid trengs det mer arbeid på alle plener. Styret har både kalket og lagt på fullgjødsel. Vi ser at sameiet plener trenger mer kjærlighet enn bare klipping. Styret har inngått avtale med Felleskjøpet, slik at vi nå får kjøpt fullgjødsel og kalk til samme pris som bøndene. Prisene uten denne avtalen, ville medført 3X prisen på fullgjødsel. Det må være opp til nytt styre å vurdere hva man ønsker å gjøre med dette. Gress foran hus 36 og 38 trenger mye pleie dette året, her er det mye arealer som ikke er direkte gress relatert. Dette er lagt inn i budsjettet for 2025. Som nevnt tidligere er det også lagt inn budsjett for gress bak hus 34. Flere har klippet gresset i år, men hovedsakelig har gresset blitt klippet av Mahdi og dette har styret vært meget fornøyd med. Vi håper Mahdi tar utfordringen i år igjen, her må nytt styre ta initiativ til denne løsningen.

Vi klarte å få lagt gressplen bak hus 24 og 26. Arbeidet ble gjennomført av Fredrik, Nina, Edgar og Frode. Det ble totalt brukt ca 3 dager og noen sene kvelder. Selve grunnarbeidet ble utført av Øyer Maskin & Transport, styret var meget fornøyd med dette arbeidet. Styret har også lagt på ekstra jord og gress ved «Grillhytta», her har gresset blitt vesentlig bedre, men det trengs ytterligere kjærlighet for å bli bra. For 2025 er det også beregnet å legge på fullgjødsel på alt av grønt arealer.

Når det gjelder gress bak hus 34, er dette budsjettert inn i budsjettet for 2025. Husk dette vil også kreve mye egeninnsats.

Snømåking

Vi har vært heldig i år i forhold til snømåking, det har vært mindre snø og John har utført en glimrende jobb i denne sammenheng. Vi ser at vi må investere i en snø freser, hvis snømengden øker vesentlig i året som kommer. Det er tatt med i budsjettet, dette må nytt styre ta avgjørelse på. Styret vil også takke alle som har vært med på både å måke og gruse i året som har gått. Styrets initiativ med å sette opp gruskasser har fungert. Her har John og Fredrik utført meget godt arbeid.

Vedlikehold avløpsrenner

Alle avløpsrør ble renset i 2023 og vi ser nå at alle avløpsrør må renses dette året. Dette gjelder også vannrenner. Dette er lagt inn i budsjettet for 2025.

Carporter

Alle carporter er nå oppdatert i forhold til vannutfordringen vi hadde i 2023/24. I 2024 valgte styret å bruke gjenværende grunnmurplater nederst på alle carporter som hadde gips plater. Vi byttet gips plater i 2023 på alle vegger som var skadet, dette ville vært en vesentlig kostnad, hvis vi ikke hadde fått boligpartner til å gjøre dette uten kostnader for sameiet. Imidlertid viste seg at vann ville ødelegge gips platene ytterligere, hvis vi ikke laget et beskyttelses lag. Derfor valgte styret å bruke gjenværende grunnmurspalter til dette arbeidet. Styret regner derfor med at gipsplatene vil holde i meget lang tid etter dette arbeidet. Arbeidet ble gjennomført av Frode og Fredrik.

Sameiet har ytterligere fått en utfordring bak Nordre Carporter, her fantes det en støttemur som nå er borte. For at vi ikke skal få samme utfordring som i 2023, hvor deler av jordmassene forsvant grunnet vann. I 2025 må man lage en støttemur som holder massene på plass. Dette ligger inne i budsjett for 2025. I tillegg er det budsjettert med sliping av alle Carport pilarer. Her ønsker styret også å bruke grunnmurplate nederst på alle pilarene for å unngå fremtidig vedlikehold. Dette er tatt med i budsjettet for 2025. I tillegg har grunnmuren bak på Carport Nord sprukket, noe som medfører at det kommer vann inn i en del av garasjene. Her må det graves opp og tette grunnmuren. Detter er tatt med i budsjettet for 2025.

I 2025, er det også budsjettert inn vask av hus 32, 34, 36 og 38. Det er utrolig hvor møkkete husene har blitt på to år, kan være vi må revurdere vaskene og ta det etter behov.

Interne Veier

I 2024, har styret brukt mye tid på å fjerne grønske på asfalten, blir 2025 like fuktig som i 2024, må asfalten sprøytes med eddiksyre. Dette er meget tidkrevende, men må utføre hvis asfalten ikke skal gå i oppløsning. Dette må utføres 3X i sommer halvåret. Det hjelper å høytrykk spyle først, men eddiksyre må benyttes. Dette er tatt med i budsjettet for 2025.

Tak

Takene er i vesentlig bedre forfatning i 2024 enn i 2023. I 2023 byttet styret 144 takstein i tillegg bytte av stein på Carporter, totalt 200. I 2024 byttet vi 22. Bytte av takstein må utføres årlig, da vi har store flater og taksteinen ligger løst på taket. Vind, is og snø medfører at takstein sprekker og det går hull på enkelte. Ifølge forsikring og Boligpartner må man regne med min 1-4 takstein pr. tak som må byttes hvert år. Dette er også tatt med i budsjettet for 2025. Skulle vi ikke gjennomføre dette årlig og vi får utfordringer med taket og forsikringen vil gi avkortninger og tak er dyrt. Dette er viktig i tiden fremover. Arbeidet ble gjennomført av John, Fredrik og Frode.

Forsikring, Brann og HMS

Vi har for 2024 iverksatt nytt brannvarslings system. Dette har vist seg å fungere som forventet. Styret har også gjennomført årlig brannøvelse. Alle i styret har nå fått en egen «brannpakke», denne skal brukes hvis det skulle bli utløst en brann alarm eller ved øvelse. Denne inneholder liste over sameiere og noe ekstra utstyr. Styret skal også gjennomføre brannøvelse i 2025 i henhold til lovverket. NB! Husk og snu deres pulverapparat årlig. (Gå å gjør det nå, så glemmer du ikke).

Styret tok også en avgjørelse på bytte av filtre 2X pr.år. Årsaken til denne avgjørelsen skyldes at flere av sameierne ikke hadde byttet filtre i henhold til leverandørens anbefalinger. Dette øker brannfaren vesentlig og reduserer inneklima tilsvarende. I tillegg ligger ansvaret for forsikringen på sameiet. (Se nye vedtekter). Under dette ligger også rens av kanaler og vifte som er en del av bygningsmassen. Dette skal utføres hvert 5 år i henhold til regelverket. Alle filtre i Hus 32, 34, 36 og 38 er byttet i forbindelse med rens av kanaler

Styret har begynt arbeidet med HMS, her gjenstår fortsatt mye arbeid. Dette må prioriteres i 2025/26 slik at sameiet har oppdaterte HMS regler.

Strøm og Teknikk

Det er gjennomført mye arbeid for å få godkjent alt av strømtilførsel i sameiet. Edgar Myhren, har utført et meget godt arbeid i denne sammenheng. Alle ledninger og tilførselsbaner er nå henhold til regelverket. Det er også lagt varmekabler og vannrenner foran alle garasjer mot nord. Vi ser at dette har løst tidligere utfordringer med vann og is i garasjeanlegget. Dette har fungert i 2024, imidlertid er det viktig at alle varmekabler står på, eller vil vi få utfordringer med Carporter. Vi ser også at vi må legge varmekabler i de rør som ble lagt ned i 2024.
I Nord Boden er det også lagt inn en 16A sikring i 2024, husk høytrykkspyler trenger 16A sikring.
I budsjettet er det også lagt inn ute kontakt på Sydboden

På traktor er det slipt kniver og byttet olje, dette må utføres årlig.

Portal

Portalen er opp og fungerer, imidlertid må styre ta selvkritikk på drift av portalen. Vi prøvde å drifte portalen selv, dette fungerte ikke som forventet, derfor har vi inngått kontrakt for videre drift med et profesjonelt selskap. Alle dokumenter vil bli sendt til portalen og vil på sikt forenkle arbeidet til både styret og resten av sameiet. Spesielt vil dette forenkle overganger til nytt styre. Har dere forslag på saker som bør ligge i portalen, ta kontakt med styret

Bygninger

Styret har brukt mye tid for å sikre bygninger mot den økte vannmengden som kommer som regn. Hus 34,36 og 38 har nå fått egne rør som ta vannet bort fra eiendommen. Styret ser at vi må utføre tilsvarende for hus 24 og 26, dette må årsmøtet ta stilling til. Som skrevet i styrets beretning for 2023, skulle alle utvendige boddører sikres mot vann og slag. Dette ble gjennomført ved å sette på beslag nederst på alle dører. Tre av dørene hadde allerede begynt å svelle, grunnet slag og fuktighet. De ble slipt ned før beslag ble lagt på. Den totale kostanden for dette ble kr 25.000,-, dette spare sameiet for kostander i fremtiden, da en dør koster ca 25.000,-, Hadde vi ikke utført dette i år, ville sameiet måtte bytte minst 2 dører i 2026 og en i 2027.

Styret har ikke klart å slipe alle verandaer som avtalt, sliping ble kun gjennomført på 3 av verandaene. Dette skyldes i hovedsak været. Vi håper været gjør det lettere for styret i 2025.

Sandkasse

I henhold til **Forskrifter om sikkerhet ved lekeplasser** er det å bytte sand en del av forskriftene. Dette bør utføres minimum hvert 2 år og det er viktig å tildekke sandkassen. Granrudtunet Boligsameie har aldri byttet sand i sandkassen, så hvit styret vet. Derfor er det budsjettert bytte av sand i år. Det er viktig at fremtidige styre husker denne Forskriften, slik at vi slipper fremtidige ulykker.

Husker

Lekeutstyr som husker o.l skal sjekkes hvert år, med en medfølge en HMS-rapport. Styret har sjekket huskene, men det er ikke skrevet en HMS- Rapport på dette. Dette må utføres i år.

Parkering

I henhold til Eierseksjonsloven og Sameieloven, må et sameie ha klart definerte parkerings plasser. Som sameie må vi i tillegg forholde oss til kommunens krav til utbygger. Kommunens krav til Boligpartner var 1,5 plass til hver leilighet og tre HC-plasser. Totalt hadde vi da 40 Carporter og 20 gjesteplasser samt tre HC-Plasser. Da vi er et privat sameie, kan styret legge disse plassene, hvor det passer best for sameiet. Da styret fikk Boligpartner til å asfaltere hele plassen foran hus 24 og 26 økte dette muligheten for flere gjesteplasser. Totalt har vi nå 27 gjesteplasser, de er nå klart merket opp med kjetting og nummerering. Styret vurderte flere type løsninger, men valgte dagens løsning, da den fungerer hele året. Sameiet hadde også behov for å stoppe tidligere parkering foran søppelplassen, de som nå har behov for HC kjøretøy kan nå frem for å kaste sin søppel. Valgte løsning har behov for minimalt med vedlikehold, i tillegg fungerer det vinterstid. Det er noe forskjell fra sameie til sameie, de styret har snakket med, har kommet med en klar anbefaling, skal du dere slippe fremtidige kostnader, bruk kjetting. Vi ser bla at de som har valgt å bruke malte plasser, går over til kjetting grunnet vedlikehold over tid.

Internett/TV

Sameiet har internettløsning fra Eidsiva, denne kontrakten gikk ut i 2024. Internett i sameiet er fordelt på følgende måte, sameiet eier alle kabler mens Eidsiva eier alle «bokser». Sameiet har i kontraktsperioden hat en del utfordringer både med kapasitet og signaler. Styret har brukt mye tid på finne ut årsaken til denne utfordringen. Det viste seg av mye av utstyret var foreldeldet og noe av utstyret gav ikke den signal styrket som var ønskelig i våre boliger. Eidsiva, ville med ny kontrakt oppgradere utstyret, men kostandene for sameiet ville bli vesentlig. Etter juridiske diskusjoner, fikk Granrudtunet nytt utstyr med gratis installasjon Sameiet fikk også en avtale på 5 år uten en prisøkning i perioden og dobbel kapasitet til samme pris. Det er ingen sameie på vår side av Mjøsa med tilsvarende avtale, alt dette kan vi takke styret for.

Behandlede saker

Som dere er klar over har vi hatt store utfordringer med Boligpartner i 2023 og 2024. Dessverre gikk Boligpartner konkurs og dette har skapt ytterligere utfordringer. Styret har jobbet utrolig mange timer med å få tilbake penger fra forsikringen. John, har stått for store deler av dette arbeidet i samarbeid med Frode. Det nedlagt vesentlig antall timer for å få igjen ca 173.000,-, beløpet er for lite til å la dette gå igjennom advokat. Sameiet har fått betalt tilbake noe, men den vesentlige summen gjenstår. Dette overlater vi til nytt styre.
Styret har hatt store utfordringer med kommunen, da en av sameiets beboere fikk gjennomført en anmeldelse av sameiet dvs. styret. Styret brukte over 100 timer på dette arbeidet, da vi mente at kommunen hadde feil i sin vurdering. Etter gjentatte møter og skriftlig materiale, var kommunen helt enig i vår vurdering, da vi er et privat sameie og vi fikk et meget hyggelig brev fra kommunen, hvor de beklaget det inntrufne. Personen som var vår motpart i kommunen, ble forflyttet til annen arbeidsplass. Hun brukte gal lovgivning og og gjennom dette trakasserte sameiet. Sameiet var heldige, styret hadde internkompetanse på lovgivningen, dette reddet sameiet for meget høye advokat kostnader. I de nye vedtektene blir dette regulert, slik at vi skal slippe slike kostnader i fremtiden.

Styret tror det er viktig å profesjonalisere sameiet, vi blir alle eldre og vedlikehold er viktig hvis skal beholde våre verdier. Styret hadde planer med å få regnskapet til et regnskaps byrå, få på plass en vaktmester som kan jobbe tre dager i uken. Dette arbeidet overlater vi nå til nytt styre.

Egeninnsats

Det har vært mye diskusjoner i styret hvordan alle skal kunne bidra med timer til sameiet. Etter flere forslag har vi kommet frem til en løsning som andre sameie har gjennomført. Vi har blitt enige at det skal innbetales kr. 200 kr pr. bolig pr.mnd. Dette skal dekke to dugnader totalt gjennom året. **For de som har bidratt på to dugnader, vil få betalt summen tilbake ved årsslutt**. Husk alle klarer å bidra, det er utrolig mange oppgaver som skal gjennomføre og styret klarer å tilpasse oppgavene i forhold til funksjonsevne. Er dere **to som kan bidra fra en leilighet**, kan **den ene hjelpe en nabo** som ikke har samme funksjonsdyktighet.

Vedtekter i et sameie

Vedtekter i et sameie, er fundamentale for å sikre en harmonisk og veldrevet organisasjon. Disse regler fungerer som juridiske rammer som styrer sameiets drift og forvaltningsprosesser. Dagens vedtekter var en blanding av kontrakt, vedtekter og ordensregler. En av målsetningen til styret var å få vedtekter som regulerer sameiets drift.

Regulerer sameiets drift

Vedtekter etablerer klare retningslinjer for hvordan sameiet skal drives. Dette inkluderer regler for møter, stemmegivning, valg av styremedlemmer og deres ansvarsområder. Vedtektene sikrer at alle beboere får en rettferdig representasjon og har mulighet til å påvirke beslutninger som berører eiendommen deres.

Rettigheter og plikter

Vedtekter spesifiserer rettighetene og pliktene til alle beboere i sameiet. De beskriver hvilke områder eierne har ansvar for individuell vedlikehold og hvilke deler av eiendommen som er felles ansvar. Dette bidrar til å unngå konflikter og misforståelser ved å ha klare bestemmelser på plass.

Sikkerhet og vedlikehold

Vedtekter skal inneholder regler for sikkerhet og vedlikehold av bygninger og fellesområder. De kan inkludere bestemmelser om brannsikkerhet, renovasjon, hagearbeid, og reparasjon av felles fasiliteter. Å ha slike regler bidrar til å opprettholde eiendommens verdi og sikrer et trygt bomiljø for alle beboere.

Økonomisk styring

Vedtekter gir rammer for økonomisk styring av sameiet, inkludert budsjettering, innkreving av fellesutgifter og regnskapsføring. Dette er viktig for å sikre at sameiet har tilstrekkelige midler til å dekke vedlikehold og driftskostnader, samtidig som det sikrer åpenhet og ansvarlighet i økonomiske beslutninger.

Løse konflikter

Vedtekter skal fungerer som et verktøy for konfliktløsning ved å gi klare retningslinjer for hvordan tvister mellom beboere skal håndteres. Dette kan inkludere regler for mekling eller klageprosesser, som bidrar til å løse konflikter på en strukturert og rettferdig måte.

Fremmer fellesskap

Vedtekter skal bidrar til å bygge en følelse av fellesskap blant beboerne ved å skape en felles forståelse av regler og forventninger. Dette fremmer samarbeid og samhold, som er essensielt for et godt bomiljø.

Konklusjonen er at vedtekter er avgjørende for styring og drift av et sameie. De gir klare retningslinjer, sikrer rettferdighet og ansvarlighet, og bidrar til å opprettholde eiendommens verdi og sikkerhet. Gjennom vedtekter kan sameiet sikre at alle beboere har et trygt og harmonisk sted å bo, hvor felles interesser ivaretas på en strukturert måte. Dette er årsaken til at styret har brukt hundrevis av timer på nye vedtekter.

Kort oppsummering av hva som må utføres av arbeidsoppgaver i 2025

- Vask av hus
- Maling av hus og boder som har behov for dette
- Kvalitetssikring av alle tak
- Vask av uteområdet
- Kalking og gjødsling
- Beis av alle svalganger
- Sjekke og vaske alle tak for mose utfordring
- Nett Portalen – legge inn resterende dokumenter
- HMS (Helse Miljø og Sikkerhet)
- Sikkerhets kurs
- Pussing av rekkverk
- Kondens/Lufting i tak – må sjekkes
- Rens av luftekanaler – er utført
- Bygge mur bak Nord Carporter
- Vedlikehold av Carporter
- Bedre kommunikasjon med resten av Sameie – lage et forslag
- Lage en plan for uteområde mellom Hus 24/26 og bak hus 34
- Rens av alle rør og vannrenner
- Vask asfalt
- Service på alt av utstyr
- Felles avtaler
    - Rørlegger
    - Strøm
    - Ventilasjon
    - Vaktmester

Hva bør utføres, men kan vente (Styret anbefaler på det sterkeste at dette utføres)

- Legge regnvann i rør ut av området

Hva kan utsettes

- Beplantning
- Avtale Erling Jevne
- Annet vedlikehold

Forskjellige sameie typer i Norge

Det siste året har styret fått flere kommentarer på hvordan vi driver dagenes sameie. Det er dessverre store forskjeller mellom de forskjellige sameiene og hvordan de må drives i henhold til Norsk lovgivning. Granrudtunet Sameie er Eierseksjonssameie med de fordeler og ulemper dette medfører. Det er derfor meget vanskelig å sammenligne de forskjellige sameie formene i forhold til kostnader. Et eksempel er forsikringer, er bygningen som er bygget av mur, vil forsikringen automatisk reduseres med 30 prosent. Hvis vi sammenligner oss med «Kiwi» bygget, er dette bygget i mur, de har nesten ikke vedlikehold da de også har asfalt over alt. I tillegg ble det heller ikke bygget av Boligpartner. De har i dag dyrere husleie enn oss, hovedårsaken de driftes av «Kiwi» dvs av «Kiwi» står for alt av vedlikehold. Dette medfører bla at styret har minimalt med ansvar og trenger ikke å følge opp alt det som styret må utføre i Granrudtunet. De som bor i en OBOS-leilighet har tilsvarende løsning. Styret sjekket i 2023 om det var mulig å melde seg inn i OBOS eller lignende, det vi fant ut var at dette ville øke de mnd kostnadene med over 3.000 kr pr. boenhet. Som dere sikkert forstår, ble dette forkastet. Skal å holde de mnd kostnadene lave over tid, er det to saker som er helt vesentlig. Arbeide med årlig vedlikehold og arbeide med så mye eget initiativ som mulig. Imidlertid er styret sikker på at vi må få profesjonalisert styrets arbeid ytterligere, vi blir eldre og kan ikke på sikt bruke like mye tid som dagens styre. Derfor bør vi i fremtiden få på plass en vaktmester som kan jobbe ca 3 dager i uken, fra mai til september.

En oversikt over sameieformer

I Norge finnes det flere forskjellige typer sameier som regulerer samlivs- og eiendomsforhold mellom parter som eier eller bruker felles eiendom. Disse sameiene er juridiske konstruksjoner som sikrer at de involverte partene har klare retningslinjer og rettigheter. De mest vanlige sameietypene i Norge inkluderer eierseksjonssameie, borettslag, realsameie og tingsrettslig sameie.

Eierseksjonssameie (Eierseksjonssameie Granrudtunet)

Eierseksjonssameie er en populær sameieform hvor hver eier har full eiendomsrett til sin egen seksjon, som ofte er en leilighet, samt en ideell andel av fellesarealene. Denne modellen gir eierne stor grad av selvstendighet og fleksibilitet. Eierseksjonssameier er regulert av eierseksjonsloven, som sikrer at eierne har klare retningslinjer for drift og vedlikehold av fellesarealene, som for eksempel trapperom, heiser, og utendørsområder.

Fordeler ved eierseksjonssameie

- Eierne har full eiendomsrett til sin egen seksjon
- Individuell ansvar for vedlikehold og oppgraderinger av egen seksjon
- Felleskostnader deles mellom eierne etter en fastsatt fordelingsnøkkel
- Fleksibilitet i forhold til utleie og salg av egen seksjon

Borettslag

Borettslag er en annen vanlig sameieform i Norge, hvor beboerne eier aksjer i borettslaget som gir dem rett til å bo i en bestemt bolig. Borettslagene er regulert av borettslagsloven, og styrt av et styre valgt av andelseierne. Borettslagene har ofte strenge regler for vedlikehold, oppgradering, og bruk av boligene, noe som sikrer enhetlighet og kvalitet.

Fordeler ved borettslag

- Strukturerte regler og vedtekter som sikrer rettferdighet og orden
- Felles ansvar for vedlikehold og oppgraderinger
- Godt organisert styring gjennom valgt styre
- Sosialt fellesskap og samarbeid mellom andelseierne

Realsameie

Realsameie oppstår når flere personer har eiendomsrett til en fast eiendom, for eksempel en vei, en parkeringsplass, eller et fellesområde. Realsameie reguleres av tingsretten og innebærer at sameierne har like rettigheter og plikter i forhold til bruken og vedlikeholdet av eiendommen. Realsameie er ofte uformelt og basert på avtaler mellom partene.

Fordeler ved realsameie

- Fleksibilitet i forhold til bruk og vedlikehold av fellesarealene
- Lavere administrative kostnader sammenlignet med mer formelle sameier
- Enkel etablering basert på private avtaler
- Samarbeid og felles ansvar blant sameierne

Tingsrettslig sameie

Tingsrettslig sameie er en mer uformell modell hvor eierskapet til eiendommen er delt mellom flere parter uten at det er etablert et eget selskap eller organisasjon. Tingsrettslige sameier oppstår ofte gjennom arv, gave, eller felles investeringer. Rettighetene og pliktene til sameierne reguleres av tingsretten, og det kreves ofte enighet blant partene for å ta beslutninger om bruken av eiendommen.

Fordeler ved tingsrettslig sameie

- Enkel etablering og drift
- Fleksibilitet i forhold til bruk og vedlikehold
- Felles ansvar og samarbeid mellom sameierne
- Uformell struktur som gir rom for tilpasning

Oppsummering

Sameie er en viktig del av eiendomsforvaltningen i Norge, og det finnes flere ulike modeller som passer til forskjellige behov og situasjoner. Eierseksjonssameie og borettslag er de mest formelle og strukturerte modellene, mens realsameie og tingsrettslig sameie gir mer fleksibilitet og uformellitet. Uavhengig av hvilken modell som velges, er det viktig at sameierne har klare avtaler og retningslinjer for samarbeid, vedlikehold og bruk av felles eiendommer.

Forslag på styrets honorar

Forslag på styrets honorar kr. 25.000,- for året 2024.

REFERAT FRA ÅRSMØTE I GRANRUDTUNET BOLIGSAMEIE 05.05.2025

1.0 Åpning av årsmøtet ved styreleder Frode Kjærnsmo.

Styreleder informerte om lover, forskrifter og ordensregler vedr. Sameiet. Han informerte også om mangler vedr. overtagelse fra Boligpartner og de utfordringer dette hadde medført. Husk at alle i sameiet må forholde seg til det som bestemmes på årsmøtet

1.1 Registrerte stemmeberettigede og fullmakter: 33

1.2 Frode Kjærnsmo ble valgt til møteleder og Marit Getz ble valgt som referent.

2.0 Dagsorden ble enstemmig godkjent.

3.0 Styrets årsberetning ble tatt til underretning.

4.0 Regnskapet for 2024 ble godkjent.

5.0 Budsjett ble tatt til underretning

Sameiet inntekter er kr. 1.560.000,- (Husleie 2.750*12*40 beboere) Budsjetterte faste kostnader utgjør kr 955.730,-. De variable kostnadene var budsjettert med 926.940,-

Etter diskusjon ble budsjettet redusert med kr 102.400,- Dette innbar bla at sameiet ikke ønsket å kjøpe inn snøfreser, snøblad til traktor eller legge om vann på hus 24 og 26.

Totale kostnader er da budsjettert med kr 1.775.270 for 2025

Husk at tallene er budsjetterte tall, det noe endringen av tallene da kontraktstall for maling av hus 24 og 26 er satt inn.

Som informasjon har styret satt av faste beløp hver mnd, slik at sameiet skal slippe å låne penger til store vedlikeholds prosjekter i fremtiden. Styret håper denne praksisen fortsetter i årene fremover. Ved årsmøte var det satt av 250.000,-.

Budsjettet forslag:

Gro Kloppen fremmet følgende forslag:

"Felleskostnadene økes med kr. 250,- til kr. 3.000,-, slik at kr 250,- pr. mnd.

settes av til uforutsette utgifter". Forslaget falt med 25 mot 8 stemmer.

Styrets forslag om legging av dreneringsrør fra 24 og 26 falt med 20 mot 12 stemmer.

Nettsiden Granrudtunet.no, til en kostnad på kr. 8.000 - kr. 9.000, - pr. år er nå oppdatert og fungerer.

Tove Britt Eikanger fremmet forslag om å avslutte Granrudtunet.no, og at informasjon heller skulle lagres på en minnepinne.

Forslaget falt med 10 mot 15 stemmer.

Styrets forslag om å engasjere vaktmester i sommerhalvåret 2 til 3 dager i uka til

kr.450.- eks.mva pr. time vedtatt med 23 mot 10 stemmer.

6.0 Informasjon fra styret.

Nina Jevnheim orienterte om brannvarslingsanlegget.

Alle har nå brannslukningsapparat og hun anbefalte alle om å laste ned appen "Sfty".

Ved utløsing av brannalarmen bør det også skrives en avviksrapport.

Nina fikk applaus for godt utført arbeid.

Frode orienterte om støttemur ved garasjeanlegget på nordsiden.

Reparasjonen er budsjettert og at det er en plan for utførelse av arbeidet.

Ventilasjon:

Det er tidligere vedtatt at filter skal kjøpes inn felles og at det skal leveres ut to enheter filter to ganger årlig.

Det er anbefalt at ventilasjonsanlegg skal renses hvert 5. år. Rensing er nå utført i de eldste byggene, 32, 34, 36 og 38.

Frode orienterte også om hva som ligger inne i Sameiets forsikring og hva vi selv må sørge for å forsikre. Sameiets forsikringsselskap er LY forsikring. Styret anbefaler at sameiet går ut på ny anbudsrunde når det gjelder forsikringer.

Styret har utarbeidet nye ordensregler, men det ble vedtatt å oversende dette til nytt styre og at det legges fram for årsmøtet neste å. Det ble fremmet forslag om at korttidsparkering ved hus 24 og 26 skulle fjernes.

Forslaget falt med 15 mot 18 stemmer.

Gro Kloppen reiste spørsmål om den/de som var så misfornøyde med dagens styre at de sjikanerte med telefoner og meldinger kunne stå fram med hvem de var, slik at man kan vite hvem man kan forholde seg til.

Sigrun Irene Bjørke kommenterte også at det var en spesiell stemning i Sameiet som ikke **var** noe hyggelig.

Styrets godtgjørelse for 2024

Styret godtgjørelse ble satt til kr. 25.000,-. Den fordeles mellom styrets medlemmer

7.0 Valg av styreleder.

Øyvind Horten orienterte om seg selv før valget ble foretatt.

Øyvind Horten ble valgt til styreleder med 20 mot 13 stemmer avgitt for Frode Kjærnsmo. Kostand med ny styreformann er satt til kr 50.000,- pr.år, det er ikke andre kostnader forbundet med styrevervet.

8.0 Valg av styremedlemmer.

Tove Brit Eikanger - 19 stemmer

Alexander Letrud - 21 stemmer

Amine Burum - 18 stemmer

Odd Høvren - 18 stemmer

Varamedlem: Arnfinn Gillebo - 16 stemmer.

Underskrevet av styret og en i sameiet

Frode Kjærnsmo – Styreleder

Fredrik Getz – styremedlem

Aleksander Halvorsen – Styremedlem

Edgar Myhren - styremedlem

Marit Getz – fra sameiet

VEDTEKTER

For Eierseksjonssameiet Granrudtunet, gnr 26. bnr 132 i Øyer kommune.

Sist endret 09.11.2023.

KAP 1: Bestemmelser om sameiets organisering m.v.

§ 1

Eiendommen Granrudtunet, gnr 26 bnr 132 i Øyer kommune er oppdelt i eierseksjoner i henhold til eierseksjonsloven av 23. mai 1997, sist rev 1.mai 2014. Nærværende bestemmelser gjelder som vedtekter for eierseksjonssameiet.

§ 2

Eierseksjonsbrøken er basert på antall seksjoner. Sameiebrøken framkommer derved som telleren i brøk hvor nevneren er 40. Nevneren i brøken vil til enhver tid være antall ferdige boliger i sameiet. Seksjonene skal brukes til bolig.
Alle nye seksjoner som bygges på Granrudtunet skal innlemmes i sameiet og ta del i sameiets fellesgjeld og forpliktelser.

§ 3

Disse vedtektene kan endres med 2/3-dels flertall av alle sameierne.

§ 4

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Blir et årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på seksjonseiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til årsmøtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært seksjonseiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
Årsberetning er ikke lovpålagt, men skrives av styret og legges frem på årsmøte til informasjon om styrets arbeid det året som har gått.
Bortsett fra saker som nevnt over kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Sameiet forvaltes av et styre på 3-5 medlemmer. Styremedlemmene velges for ett år. Kun fysiske personer som er myndige kan velges som styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt, og velges for 2 år. Det kan velges 1 varamedlem til styret som velges for ett år.

Dersom nytt årsmøte ikke avholdes ved utløpet av valgperioden, forlenges styrets funksjonstid inntil neste lovlige styrevalg.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de tilstedeværende styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst halvparten av styrets medlemmer er til stede. Styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.
Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Revisor skal avgi skriftlig revisjonsrapport til sameiermøtet.Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som
gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Styreleder og et styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

KAP. 2: Bestemmelser om forhold mellom seksjonene og sameiet.

§ 5

Hver sameier har full råderett over sin egen seksjon, herunder ved salg, utleie og pantsettelse.
Utleie av seksjon i næringsøyemed eller som permanent disponering av seksjonen fra sameierens side, kan nektes av styret. Styrevedtak om nekting av utleieforhold kan kreves overprøvet av sameiermøtet.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Ved overtagelse av seksjon hefter kjøperen for tidligere seksjonseiers forpliktelser for ubetalt andel av fellesutgifter og eventuelt andre utgifter sameiet har lovlig fastsatt, dersom disse står ubetalt ved overdragelsen.

§ 6

Tiltak på, eller endring av bygningens eksteriør så som anbringelse av markiser, antenner/parabol mv. kan bare skje etter forhåndsgodkjenning av styret. Ift til TV/Bredbånd/IP-telefoni, er det fiber fra Eidsiva innlagt i hver boenhet, og alle boenheter må være tilknyttet dette. Valg av utvendig farge og type overflatebehandling besluttes av styret.
Det kan settes opp utvendig solskjerming på vinduer, enten utvendig persienne eller screens. Fargen på de må holdes i gråtoner.
Terrassemarkise kan settes opp, men da kan den ikke gå lenger ut enn kanten av terrasse. Holdes i gråtoner.
Seksjonseiere på bakkeplan kan sette opp rekkverk rundt veranda makent til det som er på verandaer i 2 etg. De på bakkeplan kan ha en åpning i rekkverket med utgang til fellesareal. Utgangen settes da på slutten av rekkverk i front, utenfor store stuevinduet.Skilleveggen ved 34A kan bli stående til leiligheten blir avhendet til ny eier. Skillevegg
mellom 32A og 32B kan bli stående til en av leilighetene blir avhendet til ny eier.

§ 7

Sameiets fellesarealer skal benyttes i samsvar med bestemmelser i reguleringsplan og/eller på den måte styret bestemmer.
Seksjonene plikter å samarbeide om vedlikeholdet, som f.eks. trafikkareal, hage/grøntarealer, beplantning, renovasjonsplass, lekeplasser, grusing, snøbrøyting, strøing mv, slik at dette gjennomføres på en rasjonell og god måte.
Fellesareal skal opparbeides og vedlikeholdes med samme materialer og til samme standard slik at dette fremstår som en enhet.
Trafikkareal, carporter, uteboder, lek, grøntareal, renovasjonsplass og andre fellesarealer

vedlikeholdes av sameiet. Sameiet dekker vedlikehold på utvendig vegger og tak, samt felles utvendig inngangsparti. Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold på egne dører, vinduer og veranda. Dette fritar ikke fra kravet om godkjennelse fra styret på endring av bygningens eksteriør.
Sameiets arealer kan benyttes av de tekniske anleggsinstallasjoners eiere for nødvendig drift og vedlikehold.
Seksjonseiere kan ikke uten samtykke fra styret plassere gjenstander på fellesområder permanent. Dette gjelder også ved sesonglagring. Med gjenstander menes blant annet grill, hagemøbler, trampoline, mv. Det er tillatt med enkelte gjenstander direkte utenfor eget inngangsparti så lenge dette ikke er til hinder for fri ferdsel. Rom under trapper er definert som fellesareal og kan dermed ikke brukes til oppbevaring uten tillatelse fra styret.

§ 8

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes på en måte som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre sameiere. Den enkelte sameier skal vedlikeholde sin seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Dersom en seksjonseier ødelegger eller forringer verdier av fellesarealer så skal dette betales av den enkelte seksjonseier som er ansvarlig.

§ 9

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplassen som seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering avladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
Ved fast lading i carport er det krav om montering av en egen ladeboks som er fastmontert på veggen, samt en kontakt som er bygget for å tåle høy belastning over lengre tid. Dobbelkontakt i carport må byttes ut med en enkel stikkontakt som tåler belastningen av el-bil lading.
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få disponere en av sameiets særlig tilrettelagte parkeringsplasser (HC-plasser). Dersom plassen(e) disponeres av seksjonseier(e) uten slikt behov, er vedkommende pålagt å bytte parkeringsplass med seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne. Ved valget mellom flere særlig tilrettelagte plasser, skal den plassen velges som ligger nærmest oppgangen hvor seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne har sin seksjon.
Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Retten til å bruke en særlig tilrettelagt plass varer så lenge det foreligger et dokumentert behov. Når behovet opphører eller seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne flytter, skal plassene byttes tilbake.

§ 10

Alle beboere og gjester må følge sameiets ordensregler. Hver enkelt seksjonseier har ansvar for at dette følges.

§ 11

Ved brudd på vedtektene kan styret reparere, utbedre eller endre de fysiske gjenstandene bruddet angår. Dette gjøres for den ansvarlige seksjonseier egen regning og risiko. Styret må allikevel skriftlig informere seksjonseier, og gi vedkommende tid til å rette dette selv.

§ 12

Skulle sameier ikke gjennomføre det som styret eller generalforsamling har bestemt, skal sameier som ikke har gjennomført arbeidsoppgaven få en muntlig advarsel, hvis sameier i løpet av 14 dager ikke gjennomfører sameiets bestemmelse, vil sameier få et skriftlig pålegg. Skulle sameier fortsatt ikke gjennomføre arbeidsoppgaven, har styret mulighet og rett til, å få eksterne til å gjennomføre arbeidsoppgaven, på sameiers kostnad.

§ 13

1. Området under trappene skal kun brukes på følgende måte:
 - Hjelpemidler for bevegelseshemmede
  - Sykler som er i bruk, ikke for lagring
2. Det som står der, er på eiers eget ansvar. Sameiet er uten ansvar ved f.eks tyveri.
Ellers oppfordres til å bruke sykkelstativene rundt på området slik at man slipper at det står sykler langs husveggene.
For plassering av annet, må man søke dispensasjon fra Styret.

KAP 3: Avsluttende bestemmelser.

§ 13

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.Disse vedtektene er revidert 15.06.21, og er bindende for senere eiere av seksjonene.

gnr: 26 Bnr:132 i Øyer kommune.

Ordensregler for Eierseksjonssameiet Granrudtunet

Alle beboere og deres gjester må følge disse reglene jfr. sameiets vedtekter.

1. Stilletid
    a. Stilletid mellom 23.00 og 07.00.

2. Gjesteparkering
    a. 1,5 parkering totalt (altså 0,5 gjesteparkering per leilighet).
    b. Unngå arbeidsbiler der det er mulig.
    c. Unngå permanent lagring av bil.

3. Sandkasse, grillhytte
    a. Sett det tilbake i god stand etter bruk.
    b. Rydd opp søppel og ta med inn ting du har brukt.

4. Bråk/Støy
    a. Ber om at alle sameiere tar hensyn til sine naboer og unngår unødvendig mye lyder (som roping, musikk, osv.).
    b. Det skal være søndagsro i sameiet.

5. Husdyr
    a. Bruk hundepose/kattepose, rydd opp om ditt husdyr gjør fra seg på området
    b. Unngå tissing på plenen da det blir brune runde flekker

6. Andre retningslinjer
    a. Det er ikke tillatt med mating av fugler i sameiet.
    b. Det er ikke tillatt med åpen ild i sameiet. Med dette menes blant annet bålpanner, kullgrill og fakler/fakkelbokser. Det er tillatt med elektrisk grill og gassgrill, samt telys og lys i lykter.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Granrud Prosjektutvikling AS	
Adresse:	
C/O Bolig Partner,. Storgaten 121	
Postnummer:	Poststed:
2615	Lillehammer
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
915 246 265	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 976192 Tinglyst: 25.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Granrud Prosjektutvikling AS	915 246 265

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0521	Øyer	26	132		1-40

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0521	Øyer	33	1		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
27.6.16	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av 33/1 gis adkomstrett til sin eiendom via opparbeidet veg over 26/132. Adkomsten skal kun benyttes til nødvendig kjøring i primærnæring.
Evenetuelle skader som påføres ved slik kjøring dekkes av eier av 33/1. Utover dette skal annet ordinært vedlikehold ivaretas av eiere av 26/132

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Øyer 27.6.16	GRANRUD PROSJEKTUTVIKLING AS NILS ERIK BERGE PER NERMO

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kongsvegen 32D

Nabolaget Granrudmoen/Sørbygda - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Solvang skole (1-7 kl.) 289 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Øyer ungdomsskole (8-10 kl.) 180 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Lillehammer vgs - avd. Nord 454 elever	17 min 14.9 km
Norges Toppidrettsgymnas - NTG Lil... 201 elever, 7 klasser	21 min 16.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Øyer	4 min
Kople Coop Extra Hafjell	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Granrudmoen Linje 141, 142, 540, 542, 543, 544	1 min 0.1 km
Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	7 min 4.3 km

BARNEHAGER

Granrudmoen barnehage (0-5 år) 31 barn	13 min 1 km
Hågåsletta barnehage (1-5 år) 51 barn	22 min 1.9 km
Vidarheim barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 4.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Øyer	4 min
Coop Extra Hafjell	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Rosenlund Bydelssenter	18 min
Boots apotek Øyer	4 min
Øyer Vinmonopol	4 min

SPORT

Øyer idrettspark	5 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	8 min
GO Trening Øyer	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

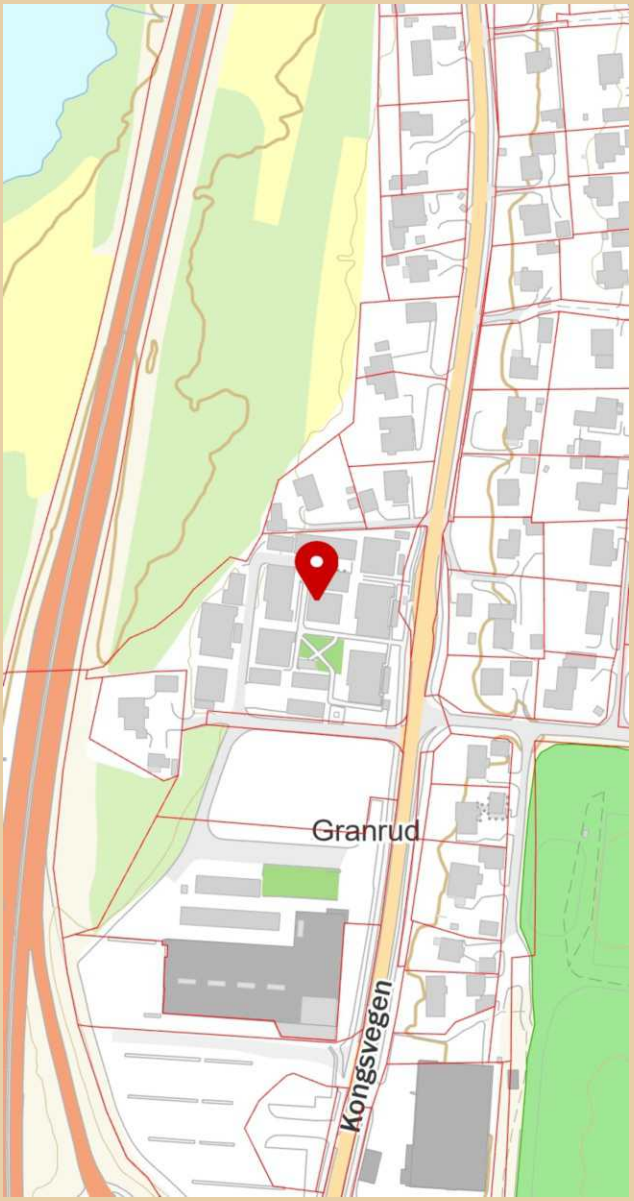
Trafikk
Lite trafikk 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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:
Kongsvegen 32D, 2636 Øyer
Gnr. 26, Bnr. 132, Snr. 18, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
55260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler: Cato R. Olsen

Telefon / Mobil: 61 26 63 60 / 918 46 565

E-post: cato.olsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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.

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.

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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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 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).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.
