PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

# KALDSVEKROKEN 70B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra Hafjell Fjellandsby Velforening

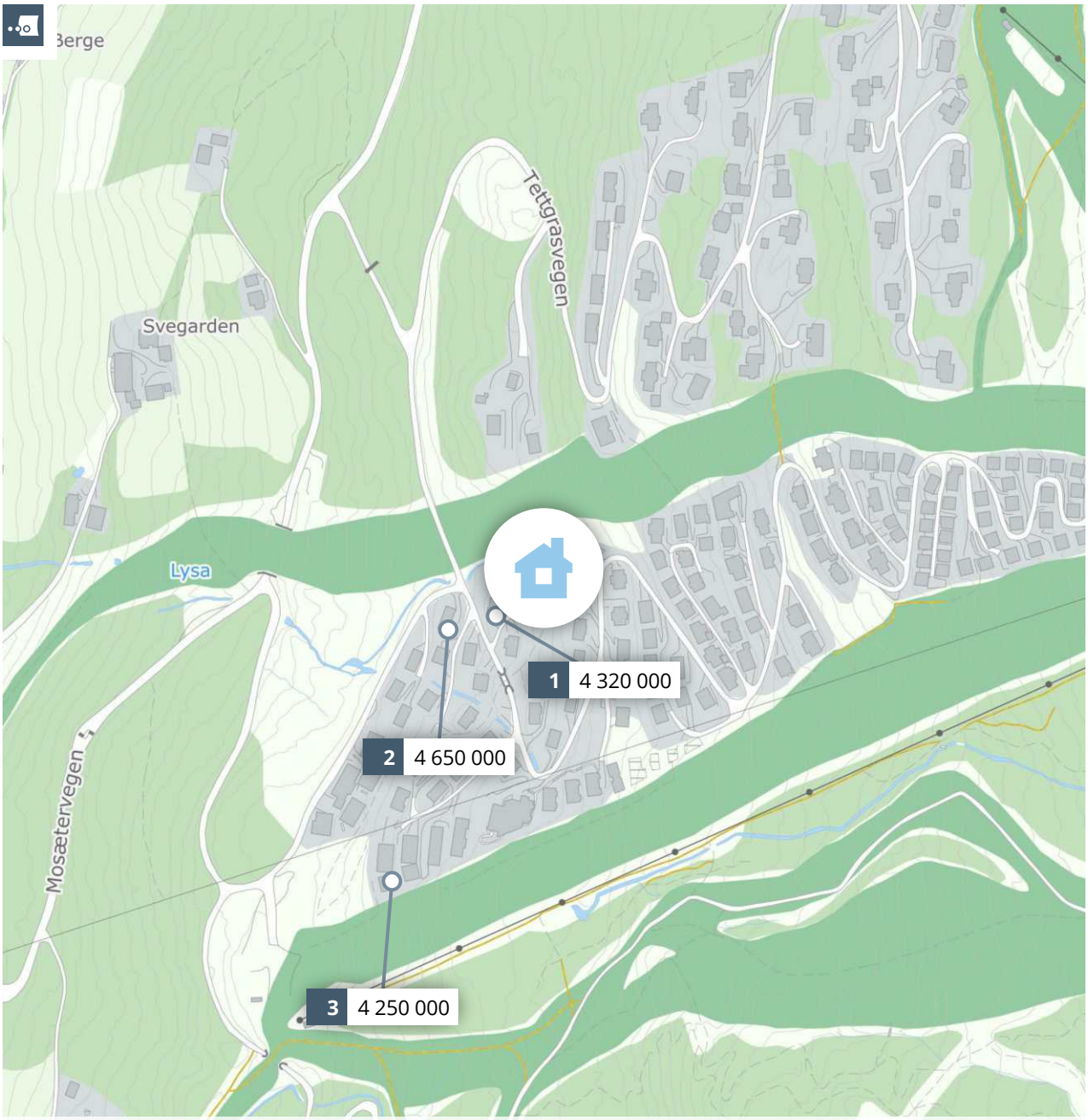
Opplysninger fra Øyer kommune

Kopi av tinglyste dokumenter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering
# KALDSVEKROKEN 70 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 04.02.2026

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: Stig Henning Svartor.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Kaldsvekroken 70 B, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 16 BNR 103 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

# 4 400 000

| 0 | 4 400 000 | 48 889 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 90 m² | - m² | - m² | 28 m² | 101 m² | 11 m² |

| | |
|---|---|
| Tomt | 293 m² |
| Byggeår | 2012 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | 0 |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kaldsvekroken 66 A<br>109 m² 2012 | 375 m² | 3 sov | | 28.02.2024 | 4 650 000 | **4 320 000** | 0 | 4 320 000 | **39 633** |
| 2 | Kaldsvekroken 57 B<br>80 m² 2010 | 157 m² | 3 sov | | 18.01.2024 | 4 800 000 | **4 650 000** | 0 | 4 650 000 | **58 125** |
| 3 | Kaldsvekroken 83 A<br>74 m² 2011 | 0 m² | 3 sov | | 22.08.2024 | 4 500 000 | **4 250 000** | 0 | 4 250 000 | **57 432** |

Velkommen til Hafjell Fjellandsby ! Dette er en halvpart av en to-manns hytte med fantastisk utsikt utover dalen. Med beliggenhet helt inntil bakken så har man et perfekt utgangspunkt for herlige skiopplevelser. Fritidsboligen går over 3 plan med 3 soverom og 2 bad. Romslig stue / kjøkken del med store vinduer som gir mye lys og panorama utsikt! Fra hytta har man direkte adkomst til Svegårdsløypa samt at tilfartsløypa til Kjusbakken går rett bak.

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




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

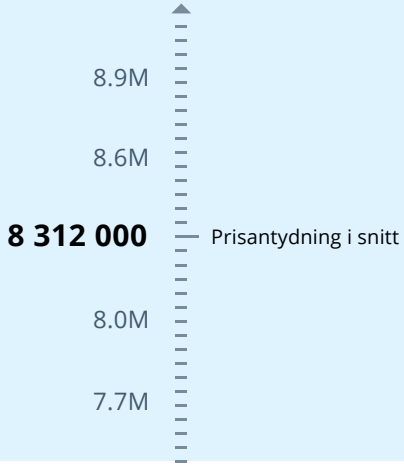
1 Fritidsbygg

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.11.2017 | 06.11.2017 | 07.12.2017 | 2 990 000 | 3 550 000 | 0 | 3 550 000 | 2 |
| 29.11.2012 | | 29.11.2012 | - | 2 600 000 | - | 2 600 000 | |

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

## Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå

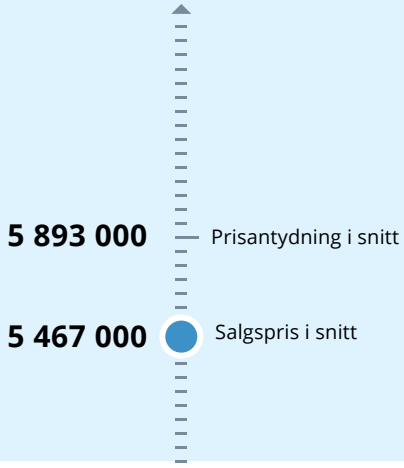
34
fritidsboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

## Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

19
fritidsboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 4.8% under prisantydning

# Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Kaldsvekroken 70B , 2636 ØYER

ØYER kommune

gnr. 16, bnr. 103, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 87 m²**



**Befaringsdato:** 20.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22259-1327 **Referansenummer:** VZ7033

**Foretak:** Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Gøran Nustad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Lillehammer takst A/S

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



**Rapportansvarlig**


Gøran Nustad

Uavhengig Takstingeniør

post@lillehammertakst.no

993 31 030


SENTRALT GODKJENT

MESTER

LILLEHAMMER TAKST

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 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

Halvpart av tomannsbolig i Kaldsvekroken 70B. Boligen har støpt betongplate på mark, ring/grunnmur i isolerte elementer og betong. Yttervegger av bindingsverk med stående kledning. Tak er bygget opp som sperrekonstruksjon med mønedrager, utvendig tekket med papp/platon og torv. Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt. Det er funnet noen TG2 i rapporten, samt et avvik som gir TG3. Dette går på skjevheter i etasjeskille/gulv mot grunn.

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

**Fritidsbolig - Byggeår: 2012**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og bod-dør, samt malte balkongdører i tre med glassfelt.
Balkong ut fra stue/kjøkken i 1.etasje med impregnert bjelkelag og terrassebord. Bæring med drager og søyler. Rekkverk med stående spiler og topprekke i tre.
Terrasse stemplet på mark foran inngangspartiet i underetasjen med impregnert bjelkelag og terrassebord. Lavt pynte-rekkverk.
Utvendige trapper i treverk og tre med gittertrinn på sørside av boligen.
Utvendig bod med adkomst fra inngangsparti med belegg på gulv, trepanel på vegger og tak, varmekabler i gulvet samt lys og stikkontakter. Elektrisk vifte og ventil nederst på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Betongplate på mark.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Rom under terreng: Gulvet har parkett. Veggene har panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Sov sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,3.
Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger og rekkverk.
Boligen har lakkert hemstrapp (sambatrapp).
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Boligen er oppvarmet med varmekabler i flislagte gulv, panelovner samt vedovn i 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

Bad/vaskerom underetasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Tørt på målested.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Badstue med fliser på gulv og sokkel, panel på vegger og tak samt plast bygde sitte/liggebenker. Glassdør inn med åpning under. Elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad i underetasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under badstubenk.
For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre/gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2012.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Tomten er snødekket ved befaring.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eier opplyser: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Fritidsbolig**

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

Tegninger datert: 3/7-2009.

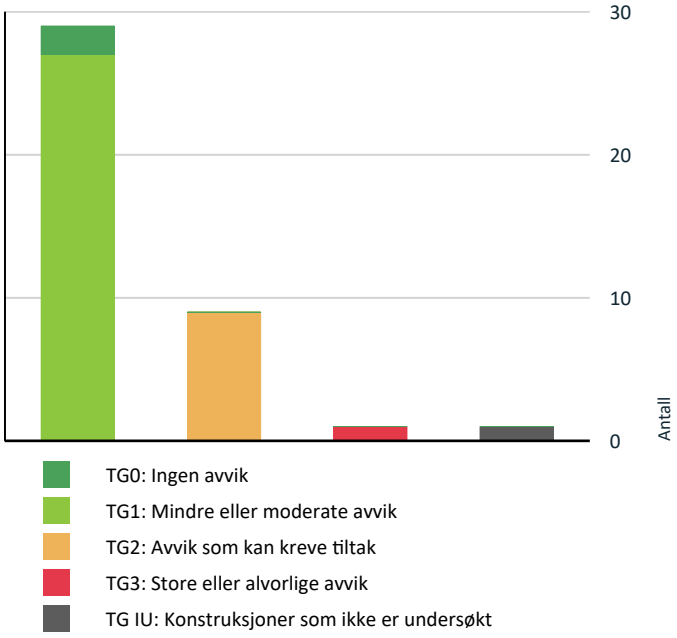
1.etasje: Entre og bod er endret til soverom.
Underetasje: Soverom er endret til entre/gang og utvendig bod.
Enkelte mindre fasade-endringer.

Endring fra hoved til tilleggsdel og omvendt er søknadspliktig. Det samme gjelder fasadeendringer hvis det endrer byggets karakter.

Seksjoneringstegninger fra 18/5-2012 stemmer med dagens bruk.
Ferdigattest foreligger fra 23/10-2012.

# Sammendrag av boligens tilstand

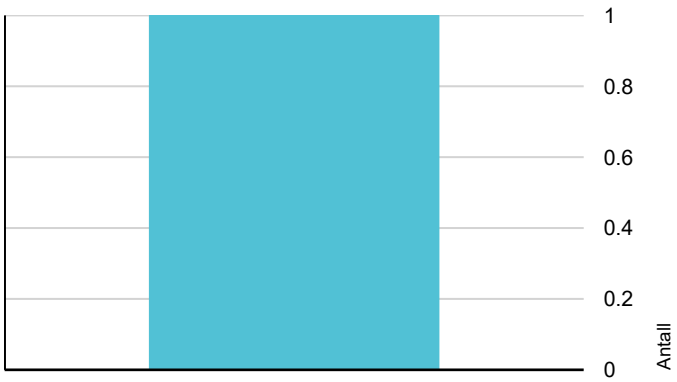
## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** 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
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG




**Byggeår**
2012

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Tekkingen er vurdert på alder og materiale grunnet snø og nærmere undersøkelser anbefales på forhold som angår taket når taket er snøfritt, da skader ikke kan utelukkes.



Tak.

### TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Vurdering av avvik:**
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

På oversiden er nederste liggende bord nærme terreng.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales å se avviket i sammenheng med terrengforhold og eventuelt senke terrenget.

Konsekvens er risiko for fuktopptrekk i treverk som kan skape fukt og råteskader i kledningen. Det er et liggende bord nederst på veggen som er enkelt å skifte, så konsekvensen er begrenset.



Nærme terreng.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Lufting i raft.

## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Tar noe i karm på soverom mot sør i underetasjen.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og bod-dør, samt malte balkongdører i tre med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Hovedytterdør har en mindre skade på pakningen, samt enkelte mindre hakk.

Merknad: Ytterdør og bod-dør er falmet utvendig, men har ingen skader utover normal slitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Pakning eller deler av pakning på ytterdør bør skiftes for å hindre uønskede lekkasjer av varmluft og kald trekk.

Mindre hakk i dør bør overflatebehandles for å sikre mot svelling.



Rift i pakning.



Falmede dører.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue/kjøkken i 1.etasje med impregnert bjelkelag og terrassebord. Bæring med drager og søyler. Rekkverk med stående spiler og topprekke i tre.

Terrasse stemplet på mark foran inngangspartiet i underetasjen med impregnert bjelkelag og terrassebord. Lavt pynte-rekkverk.
Terrasse var snødekt ved befaring og er vurdert på alder og materiale. Det anbefales nærmere undersøkelser ved snøfritt.

# Tilstandsrapport



Balkong og terrasse.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i treverk og tre med gittertrinn på sørside av boligen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Et trinn har løsnet i tre-trappen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Trinn bør festes for å sikre trygg ferdsel i trapp.



Utvendige trapper.



Løsnet trinn.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig bod med adkomst fra inngangsparti med belegg på gulv, trepanel på vegger og tak, varmekabler i gulvet samt lys og stikkontakter. Elektrisk vifte og ventil nederst på vegg.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe bom/hul-lyd i fliser og riss i fuger spesielt mot bad/vaskerom og soverom mot nord i underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fliser med bom/hul-lyder er mer utsatt for mekanisk påkjenning og knuses lettere, samt at de lettere kan løsne over tid.
Begrenset konsekvens ved normal bruk.

# Tilstandsrapport



Bom/hul-lyd og riss.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Betongplate på mark.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Gulv-avvik kan stamme fra oppføring av bygget og eier opplyser at dette ikke har vært et merkbart problem ved bruk.

Stedvis noe knirk i parkettgulv spesielt i 1.etasje mellom stue/kjøkken og gang, mest sannsynlig grunnet merkbare ujevnheter.

**Konsekvens/tiltak**

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

Konsekvens av avviket kan være at skjevheter kjennes ved gange.
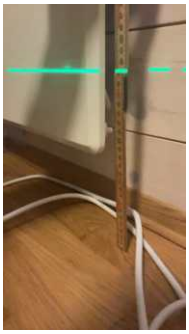
For å få et nærmere kostnadsestimat på oppretting av skjevheter må valgt løsning prosjekteres og prises.
Kostnadsestimat er gitt for nærmere undersøkelser av mulige løsninger for oppretting av gulv og ikke selve opprettingen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

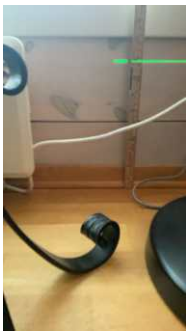
# Tilstandsrapport



25mm gjennom rom sov nord i u.etg.



21mm/2m på sov nord u.etg.



25mm gjennom stue/kjø, øst til vest i 1.etasje.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



Pipe og ovn.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Sov sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,3.

Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes mer fukt andre steder i rom under terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Der forhøyede verdier av fukt er registrert, anbefales det alltid med nærmere undersøkelser.



Fuktmåling.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med malte vanger og rekkverk.



Trapp

## TG 1 Innvendige trapper - hems

Boligen har lakkert hemstrapp (sambatrapp).

Generelle krav til trapp gjelder ikke, ved adkomst til hems med ikke målbart areal.

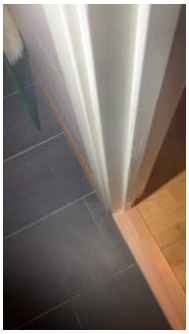


Samba-trapp.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

# Tilstandsrapport



Noe kloremerker på karm etter husdyr.

### Andre innvendige forhold

Boligen er oppvarmet med varmekabler i flislagte gulv, panelovner samt vedovn i 1.etasje.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

### Generell

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

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Merknad: Det er innerdør i våtsone, men løsningen ansees ikke som uegnet da dusjvegger skjermer for sprut og det er ingen synlige skader på dør/karm etter flere års bruk.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulv utenfor dusjsone er relativt flatt.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å lage membran oppbrett ved dør på 15mm for å sikre mot at vann/lekkasjevann kan havne ut av våtrommet og skade tilliggende konstruksjoner.

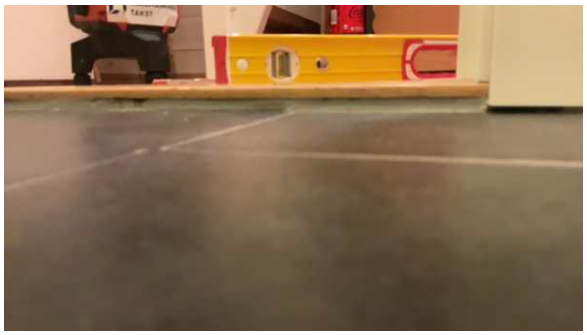
# Tilstandsrapport



Enkelte bom/hul-lyder, ingen riss i fuger er observert.



Fall mot sluk.



Mot terskel.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Merknad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran etter 15 år, badet er 14 år.



Synlig membran.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



Fuktmåling.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

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

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Enkelte bom/hul-lyder i fliser mot soveroms-vegg.

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

# Tilstandsrapport



Fall mot sluk.



Fall mot sluk fra dør.



Bom/hul-lyd. Ingen riss er observert i fuger.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Merknad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran etter 15 år, badet er 14 år.



Synlig membran.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Åpning på badstu. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,7. Tørt på målested.

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



Fuktmåling.

# KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens av manglende lekkasjesikring er at eventuell lekkasje oppdages sent og kan skade tilliggende konstruksjoner.

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# SPESIALROM

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv og sokkel, panel på vegger og tak samt plast bygde sitte/liggebenker. Glassdør inn med åpning under.

# Tilstandsrapport



Badstu.

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstuovn.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvens kan være service/utskifting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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



Stoppekran i vegg mellom badstu og bad.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert under badstubenk.



VVB

## Elektrisk anlegg

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

*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.*

For det aller meste skjult elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre/gang.

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.
   **2012 Ved nybygg, utført av El installasjon AS.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Samsvarserklæringer er ikke fremvist for bygningssakkyndig.**

   **Konsekvens av eventuelt manglende samsvarserklæring er at ingen har skrevet under på at arbeid er utført i henhold til lover/krav som gjaldt ved utførelse. Dette kan ha betydning for blant annet brannsikkerheten i boligen.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

# Tilstandsrapport

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

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

Spørsmål 1-7 er besvart av eier.
Vurdering av el anlegg baserer seg på visuelle observasjoner og dokumentasjon.

Det anbefales alltid å få tatt en gjennomgang av det elektriske anlegget av en autorisert elektro installatør, da bygningssakkyndig ikke er fagmann på elektro.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.




NGU

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2012.

# Tilstandsrapport



Synlig platon.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

## TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekket ved befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er en skråning på oversiden av boligen og terrenget inntil boligen virker noe flatt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terreng skal ha fall bort fra bygning slik at overflatevann ledes vekk. Fall på minst 1:50 (2 cm pr. meter) de første 3 meterne ut fra mur. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.



Terreng på oversiden av bygget.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

## Oljetank

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

# Tilstandsrapport

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

*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.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Boligen ligger inn under aktsomhetområde for flom og jord og flomskred i henhold til NVE.

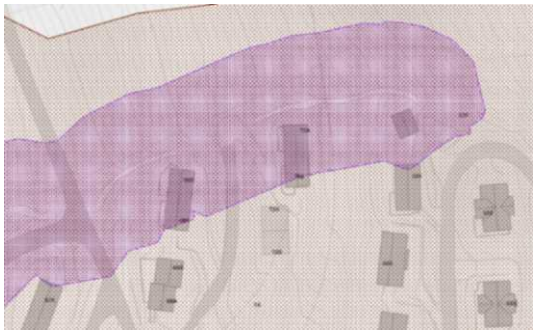
Det er ukjent om boligen er oppført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

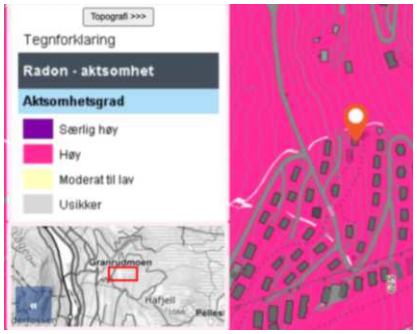
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konsekvens av et eventuelt høyt nivå av radongass er at denne gassen kan være en årsak til helseplager.

Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på utredning av reel fare for området med tanke på flom/jord og flomskred.



Flom og jord og flomskred aktsomhet. NVE.




Høy aktsomhet for radon.

# 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

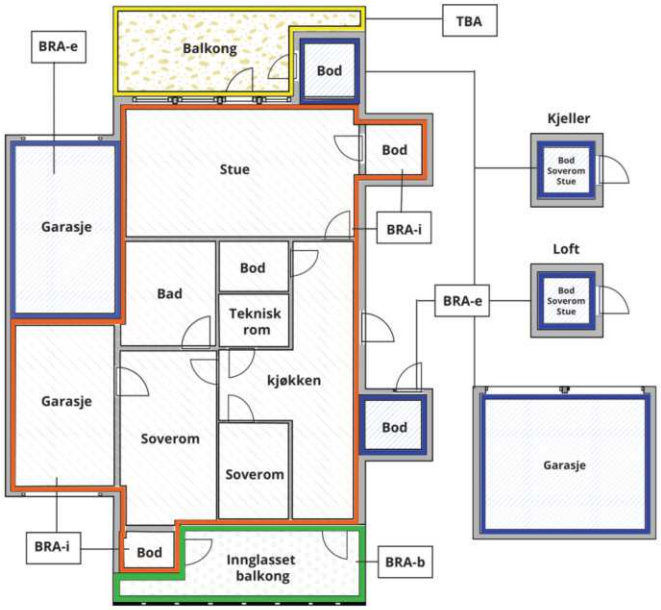
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Hems | | | | | | 11 | 11 |
| 1.Etasje | 47 | | | 47 | 6 | | 47 |
| Underetasje | 40 | 3 | | 43 | 22 | | 43 |
| **SUM** | **87** | **3** | | | **28** | **11** | **101** |
| **SUM BRA** | **90** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Hems | Hemsrom | | |
| 1.Etasje | Soverom, stue/kjøkken, bad, gang m/trapp | | |
| Underetasje | Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, badstue | Utvendig bod | |

**Kommentar**

TBA 1.etasje er balkong mot vest.

TBA underetasje er terrasse på mark ved inngang (mot vest).

Bra-e i underetasjen er bod med adkomst fra ute ved inngangspartiet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Tegninger datert: 3/7-2009.

1.etasje: Entre og bod er endret til soverom.
Underetasje: Soverom er endret til entre/gang og utvendig bod.
Enkelte mindre fasade-endringer.

Endring fra hoved til tilleggsdel og omvendt er søknadspliktig. Det samme gjelder fasadeendringer hvis det endrer byggets karakter.

Seksjoneringstegninger fra 18/5-2012 stemmer med dagens bruk.
Ferdigattest foreligger fra 23/10-2012.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 20.1.2026 | Gøran Nustad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3440 ØYER | 16 | 103 | | 2 | 293 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Kaldsvekroken 70B

**Hjemmelshaver**
Raadim Bjørn Espen, Raadim Tonje Martinsen

**Kommentar**
Felles eiet tomt.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Fritids leiligheten ligger i Hafjell Fjellandsby, et attraktivt område midt i alpinanlegget. Beliggenheten gir ski inn/ut, gode solforhold og nærhet til både langrennsløyper, turterreng og sommeraktiviteter.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen var snødekt ved befaring og ikke nærmere beskrevet.

**Tinglyste/andre forhold**

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Winterbergh by Watercircles | 1248947 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 18.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Energirapport | 18.01.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 21.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 25.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.01.2026 | |
| 2 | 02.02.2026 | Endring tekst, tegninger. |
| 3 | 04.02.2026 | Gjennomgått egenerklæring. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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**

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2012. Ved oppgraderinger vil referansenivå kunne endres. Enkelte bygningsdeler blir vurdert i henhold til dagens krav (TEK17). Eventuelle tilleggsbygninger er kun enkelt beskrevet i rapport og ikke tilstandsvurdert. Informasjon angående forhold som veg, vann, avløp, moderniseringer, årstall o.s.v er gitt av eier/ rekvirent, såfremt ikke annet kommer frem av rapporten. Den bygningssakkyndige har ikke kjennskap til andre avvik på boligen enn det som fremgår i denne rapport. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 og hammerelektrode/ pigger, eller med RF måling. Fuktmålinger er korrigert etter norske treslag. Fall og høydeavvik er målt med Hilti strek-laser og vater. Areal måling er utført med håndholdt avstandsmåler. Ferdigattest skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regeverket og vil i utgangspunktet være dokumentasjon på faglig god utførelse. Takstingeniør er ikke rør og el-fagmann. Hvis punktene: Olje og septikk tank ikke er med i rapport, er disse opplyst fra eier/rekvirent å ikke foreligge eller være fjernet fra eiendommen. Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Lillehammer |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 55260010 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Bjørn Espen Raadim | Tonje Martinsen Raadim |

| Gateadresse |
| --- |
| Kaldsvekroken 70B |

| 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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Winterbergh by Watercircles

Polise/avtalenr.: 1248947

## 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: 55260010

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

Beskrivelse: Takstmann påpeker nivåforskjell på gulv i første etasje, men har aldri vært oppdaget eller vært opplevd som problem.

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

Beskrivelse: Det er planlagt å oppføre hytte på umiddelbar nabotomt til sør.

Document reference: 55260010

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det utarbeides ny tilstandsrapport på eiendommen i forbindelse med salg

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: 55260010

## 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: 55260010

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Bjørn Espen Raadim | 024476d85cecf177290d2af9526ec7a310473170 | 25.01.2026 13:28:17 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tonje Martinsen Raadim | 677c8218c1b250a64f89532837bfa55cb39f888e | 25.01.2026 13:39:31 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 55260010


→ 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

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Kaldsvekroken 70B, 2636 ØYER** | |
| Dato for energimerking<br>**23.01.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-249760** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300081779** |
| Gårdsnummer<br>**16** | Bruksnummer<br>**103** |
| Seksjonsnummer<br>**2** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2012** | Bygningstype<br>**Tomannsbolig vertikal delt** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**90,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**90,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **157,50 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **186,14 kWh/m²** | **17 606 kWh** |

# Kaldsvekroken 70B, 2636 ØYER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 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: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

## Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vår ref. / ansvarlig/regnskapsfører: Deres ref: Elisabeth Storsveen Dato 19 .01.26

**MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER**

**Opplysninger - boligselskap**
Hafjell Fjellandsby Velforening
Antall medlemmer: 256
Eiendom: Reguleringsområde Hafjell Fjellandsby i Øyer
Forretningsfører: Langseth Services AS
Forsikringspolise: Hytteeierforening, ingen forsikring

Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjennelse: Nei
Dyrehold: OK, hvis ok fra sameiet

Kontaktinfo til velforeningens styreleder:
Navn: Per Ove Øyberg
Telefonnr.: 90 12 42 25
E-post: poyberg@gmail.com

**Forretningsfører:**
Gebyr innhenting av opplysninger kr. 2.500,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr 3.750,- inkl. mva.
Kontonr. 1506.50.11341

**Opplysninger om eiendom:**
Adresse: Kaldsvekroken 70 B
Gnr. 16, bnr. 103, s.nr. 2
Kommune: Øyer
Eieropplysninger:
Medlemsavgift pr. år: kr. 5.000,- (2025). Avgift for 2026 er ikke bestemt.
Fellesutgifter inkluderer: Se regnskap, budsjett
Utestående fellesutgifter/restanser oppgis før oppgjør til selger.
Foreningens kontonr. 1503.33.99674

Andel egenkapital pr. 31.12.24: kr. 4.343,-
Andel felles lån pr. 31.12.24: kr. 0

Andre viktige opplysninger:
-Felleskostnadene bestemmes i henhold til budsjett hvert år
-Deltaker i kollektiv avtale internett, faktureres kr. 1.369,- pr. kvartal fra hytteeierforeningen.

# HAFJELL FJELLANDSBY VELFORENING

BankID Signing Chris Hansen 2025-04-22
BankID Signing Per Ove Øyberg 2025-04-22
BankID Signing Bjørn Heiseldal 2025-04-22

## Protokoll fra ordinært årsmøte 2025

**Tid: Mandag 14. april 2025 kl 18.00 -19.00**

**Sted: Mosetertoppen Skistadion i Øyer**

1. **Konstituering**

   Styreleder Bjørn Heiseldal ønsket velkommen til ordinært årsmøte.

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

2. **Styrets årsrapport 2024**
   Styreleder refererte til styrets årsrapport som var sendt ut i forbindelse med møteinnkallingen. Fra årsmøtet ble det kommentert at årsrapporten gjerne kunne vært noe mer utfyllende blant annet rundt eksterne kontakter styret har hatt siste året.
   **Vedtak:** Styrets årsrapport fra 2024 ble enstemmig vedtatt.

3. **Regnskap 2024**
   Regnskapet for 2024 viser et overskudd og budsjettavvik på ca 99 000 kroner. Brøyting og strøing er de største kostnadene. Budsjettavvik i forbindelse med Bredbånd skyldes forsinkelse med fiberinstallasjonen. Velforeningens kapital er positiv og tilstrekkelig for videre drift.
   **Vedtak:** Styrets fremlagte regnskap ble enstemmig vedtatt.

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

5. **Budsjett 2024 og fastsettelse av velavgift**

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

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

**Vedtak:** Budsjettet for 2025 ble enstemmig vedtatt.

6. **Valg**

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

**Vedtak:** Styret ble valgt ved akklamasjon

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

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Per Ove Øyberg<br>Valgt referent | Bjørn Heiseldal<br>Valgt møteleder | Chris Hansen<br>Valgt Protokollunderskriver |

BankID Signing
Bjørn Heiseldal
2025-03-06

BankID Signing
Stein Plukkerud
2025-03-06

BankID Signing
Randi Justnæs
2025-03-06

BankID Signing
Egil Hageberget
2025-03-06

BankID Signing
Erik Wold
2025-03-06

BankID Signing
Per Ove Øyberg
2025-03-10

# HAFJELL FJELLANDSBY VELFORENING

## STYRETS ÅRSRAPPORT 01.01.2024 - 31.12.2024

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

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

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

Som revisor har fungert PKF ReVisjon AS.

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

**Økonomi.**

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

**Styrets arbeid i 2024.**

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

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

**Generelt.**

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

Oslo 05.03.2025

Bjørn Heiseldal
(Styreleder)

Randi Justnæs

Per Ove Øyberg

Egil Hageberget

Erik Wold

Stein Plukkerud

# Årsregnskap

# 2024

# Hafjell Fjellandsby Velforening

Org.nr. 996 568 350

# Resultatregnskap

Hafjell Fjellandsby Velforening

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

# Balanse

Hafjell Fjellandsby Velforening

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

BankID Signing Bjørn Heiseldal 2025-03-06
BankID Signing Stein Plukkerud 2025-03-06
BankID Signing Randi Justnæs 2025-03-06
BankID Signing Egil Hageberget 2025-03-06
BankID Signing Erik Wold 2025-03-06
BankID Signing Per Ove Øyberg 2025-03-10

# Balanse

## Hafjell Fjellandsby Velforening

| Egenkapital og gjeld | Note | 2024 | |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Fri egenkapital | | 176 134 | 166 400 |
| Vedlikeholdsfond | | 940 000 | 850 000 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 116 134** | **1 016 400** |
| **Sum egenkapital** | 4 | **1 116 134** | **1 016 400** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 141 139 | 133 096 |
| Forskuddsbetalte sameiekostnader | | 9 551 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **150 690** | **133 096** |
| **Sum gjeld** | | **150 690** | **133 096** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **1 266 825** | **1 149 496** |

Oslo, 05.03.25

Styret i Hafjell Fjellandsby Velforening

| | | |
|---|---|---|
| Bjørn Heiseldal | Stein Plukkerud | Egil Hageberget |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |
| Erik Wold | Randi Justnæs | Per Ove Øyberg |
| Styremedlem | Styremedlem | Styremedlem |

## Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

**Fordringer**
Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for mulige tap.

## Note 1 Eiendom/anleggsmidler

Velforeningen eier ingen eiendom

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

**Lønnskostnader**
Velforeningen har ingen ansatte.

**Ytelser til ledende personer**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 20 000 | 20 000 |
| **Sum** | **20 000** | **20 000** |

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

## Note 3 Vedlikehold

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

## Note 4 Egenkapital

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

PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

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

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

Til årsmøtet i
**Hafjell Fjellandsby Velforening**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

### *Konklusjon*

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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av velforeningen finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Øvrig informasjon*

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

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

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF Global, et nettverk av medlemsselskaper i PKF International Limited. Medlemmene er selvstendige juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av andre individuelle selskapsmedlem eller samarbeidende selskap(er).

PKF ReVisjon

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 5. mars 2025
PKF ReVisjon AS

Jo-Inge Knutsen
statsautorisert revisor

**HAFJELL FJELLANDSBY VELFORENING**

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

# V E D T E K T E R
# FOR

# HAFJELL FJELLANDSBY VELFORENING

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

## § 1
## Formål

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

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

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

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

## Pkt. 2
## Velforeningens rettslige status

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

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

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

## Pkt. 3
## Medlemsforhold

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

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

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

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

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

## Pkt. 4
## Årsmøtet

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

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

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

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

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

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

**Pkt. 5**
**Stemmerett**

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

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

**Pkt. 6**
**Styret**

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

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

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

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

**Pkt. 7**
**Signatur for Velforeningen**

Velforeningens signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

**Pkt. 8**
**Regnskap og revisjon**

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

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

## Pkt. 9
## Driftsutgifter

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

## Pkt. 10
## Vedlikehold

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

## Pkt. 11
## Snøbrøyting/grusing

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

## Pkt. 12
## Beite og andre forhold

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

## Pkt. 13
## Fortrinnsrett til oppdrag for Velforeningen

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

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

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

## Pkt. 14
## Fellesareal

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

## Pkt. 15
## Vedtektsendring

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

**ØYER KOMMUNE**
Plan og GIS

# DOKUMENTET GJELDER:
# EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 103 Fnr _____ Snr 2

## 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: | 202004 Hafjell Fjellandsby H4<br>202005 Hafjell Fjellandsby H7 | | | | | |
| 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 |

# REGULERINGSBESTEMMELSER

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

## 1 Innledning:

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

*Byggeområder (pbl §25, første ledd nr.1):*
- Områder for fritidsbebyggelse: **H**

*Kombinerte formål (pbl §25, andre ledd):*
- Områder for fritidsbebyggelse / herberger og bevertningssteder: **BL**
- Områder for fritidsbebyggelse / herberger og bevertningssteder / forretning: **BLF**

*Landbruksområder (pbl §25, første ledd nr.2):*
- Område for landbruk: **L**

*Spesialområder (pbl §25, første ledd nr.6):*
- Spesialområde alpinformål : **SL**
- Spesialområde privat veg: **PV**
- Spesialområde vegetasjonsvern :**F**
- Spesialområde kulturminner: **KU**
- Spesialområde gondolbane: **T**
- Kommunalteknisk anlegg: **K**

*Fellesområder (pbl §25, første ledd nr. 7):*
- Fellesområde miljøstasjon**: M**

## 2 Fellesbestemmelser:

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

2.2. Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng eller av trafikksikkerhetsmessige hensyn. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal sendes og godkjennes av Øyer kommune.
Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS og Øyer kommune.

2.3. Montering av parabolantenner eller andre antenneinnretninger tillates ikke utvendig på bygning eller frittstående. Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.



Arkivreferanse:
G:\Teknisk-Bygg-Anlegg-VA\Bygg - Areal og Geomatikk\Plan\02_AREALPLANER\03_Reguleringsplaner\01 Hytteplaner\115 Hafjell fjellandsby\115c Mindre endring 2022\Vedtatt\Reguleringsbestemmelser for Hafjell Fjellandsby_datert 08.11.23.doc

## 3 Plankrav:

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

Området **H1** skal bebygges iht. pkt. ***4.7*** i disse bestemmelsene.
Området **H3** skal bebygges iht. pkt. ***4.8*** i disse bestemmelsene.
Områdene **H4-4** til **6** skal bebygges iht. pkt ***4.12*** i disse bestemmelsene.

**Tuntomter:**
For tuntomter skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad av det enkelte tun.
Områdene **H2-1** til **8** og områdene **H3-T1, H3-T2, H3-T6, H3-T7**, samt **H9** er tuntomter og skal bebygges iht. pkt ***4.9*** i disse bestemmelsene.

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

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

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

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

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

## 4 Byggeområder:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.8 I området **H3,** tomt nr.**5** til **46** kan det oppføres fritidsboliger. Innenfor tomt H45, H44, H41, H40, H37, H32, H31, H30, H27, H26, H25, H24, H23, H20, H19, H18, H17, H15, H13, H12, H11, H10, H8 og H5 kan det også oppføres ett sekundærbygg i form av én bod pr tomt. Boden kan maksimalt utgjøre 15 $m^2$ BYA. Boden skal være i en etasje uten kjeller og underordne seg fritidsboligen i utforming.

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

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

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

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

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

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

stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering.
Maksimal mønehøyde er 13 m og maksimal gesimshøyde er 9,5 m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet.
Næringsandelen skal omfatte minimum 50% av utbyggingsarealet innen det enkelte delområde.
Fritidsboliger på frittliggende tomter skal utbygges etter bestemmelsene i pkt. 4.7 og tunområder etter bestemmelsene i pkt. 4.9.

4.14 I området **BLF1** kan oppføres bygninger til forretnings- og/eller til fritidsformål. Bebygd areal (BYA) for området skal ikke overstige 60%.
Ved utbygging av boenheter skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering.
Dersom det utvikles næringsbygg som inneholder servering, butikker eller utleieenheter skal antall parkeringsplasser godkjennes i forbindelse med byggemelding etter kommunens vedtekter.
Fastsetting av høyder på bygninger skal skje ved bebyggelsesplan. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Næringsandelen skal omfatte minimum 50% av utbyggingsarealet.

## 5 Landbruksområder:

Områder merket **L** skal benyttes landbruksformål.

## 6 Spesialområder:

6.1 Spesialområder merket **F** er vegetasjonsområder hvor eksisterende vegetasjon skal ivaretas, eller områder hvor det skal etableres vegetasjon som vern mot eksisterende bebyggelse og alpine nedfartsløyper til bruk for Hafjell Alpinsenter AS. Innenfor områdene kan det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til spesialområde **SL**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Terrenginngrep skal fremgå av byggesøknad.

6.2 I spesialområde **PV** kan det anlegges private kjøreveger som skal benyttes som atkomst til områdene. Vegrekkverk til sikring mot utforkjøring og lignende skal utformes iht. Statens vegvesens Håndbok 017. I området **H3** kan det anlegges parkeringsplasser i tilknytning til den enkelte fritidsbolig på spesialområde **PV.** I områder hvor **PV** går under gondolbanen har Hafjell Alpinsenter AS tilgang og rettigheter til områdene får å utføre drift og vedlikehold av gondolbanen, samt utføre øvelser og redningsaksjoner.

6.3 I spesialområder **SL** kan det anlegges alpine nedfartsløyper. I områder hvor SL går under gondolbanen har Hafjell Alpinsenter AS tilgang og rettigheter til områdene får å utføre drift og vedlikehold av gondolbanen, samt utføre øvelser og redningsaksjoner.

6.4 Spesialområdene **KU1** og **KU2** er områder avsatt til bevaringsformål og omfatter kulturminner og deres sikringssone på 5 meter. I spesialområde **KU1** ligger det en kullgrop, i spesialområde **KU2** ligger det to kullgroper, alle fra middelalderen. Kullgropene med en sikringssone på 5 meter er automatisk fredet etter kulturminneloven §§4 b, 6 og 8. Alle tiltak i spesialområdet skal legges fram for kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune til godkjenning.
Under anleggs- og byggearbeid må spesialområder med formål bevaring sikres ved oppsetting av merkebånd eller midlertidig gjerde.

6.5 Områdene merket **T** er spesialområde for gondolbane. Innenfor områdene tillates ikke noen form for bygging annet enn det som er nødvendig for vedlikehold og drift av gondolbane. Hafjell Alpinsenter AS har tilgang og rettigheter til områdene for å utføre drift og vedlikehold av gondolbanen, samt utføre øvelser og redningsaksjoner.

6.6 Området **K** skal benyttes til kommunalteknisk anlegg , høydebasseng/pumpestasjon mm.

## 7 Fellesområder:

I fellesområder **M1, M2 og M3** kan det anlegges miljøstasjoner.
Anleggene er felles for alle eiendommene innen planområdet.
I området **M3** kan det etableres lagerbygning til bruk ifbm. drift og vedlikehold av vegsystemet.
BYA inntil 150m$^2$, maksimal mønehøyde 8,3m, maksimal gesimshøyde 5,8m.

## 8 Rekkefølgebestemmelser:

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

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

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

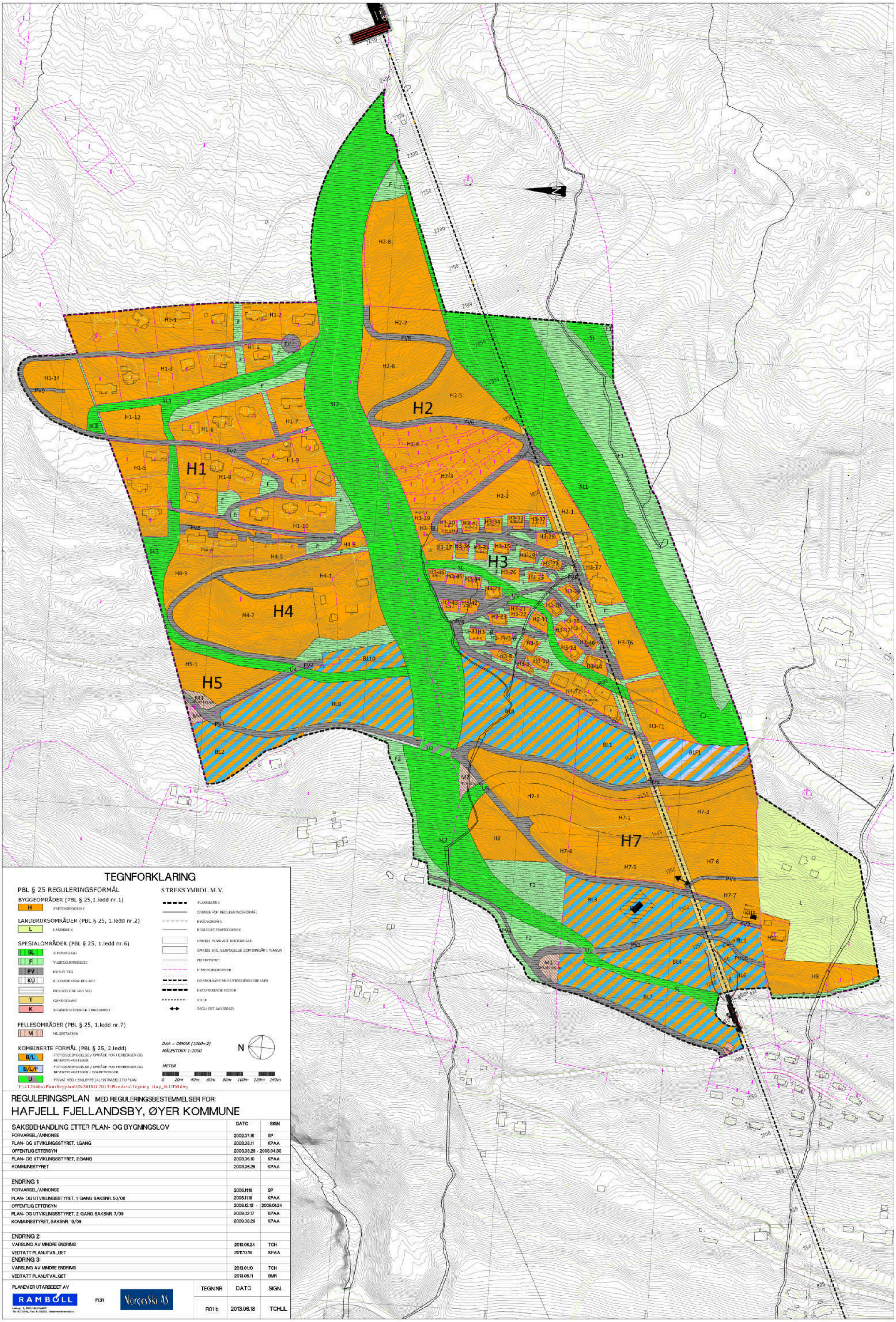
Miljøstasjon **M1** skal være etablert før bebyggelse i områdene **H7-4, H7 -5, H7-6, H7-7, H8,** samt **BL-4, BL-5** og **BL–6** kan tas i bruk.

---

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

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

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




## TEGNFORKLARING

**PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL**

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25,1.ledd nr.1)
- H — FRITIDSBEGGELSE

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.2)
- L — LANDBRUK

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)
- SL — ALPINANLEGG
- F — VEGETASJONSBELTE
- PV — PRIVAT VEG
- KU — KULTURMINNER KU1-KU2
- FRISIKTSONE VED VEG
- T — GONDOLBANE
- K — KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.7)
- M — MILJØSTASJON

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2.ledd)
- B/L — FRITIDSBEBYGGELSE / OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSTEDER
- B/L/F — FRITIDSBEBYGGELSE / OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSTEDER / FORRETNINGER
- U — PRIVAT VEG / SKILØYPE (ALPINTRASE) I TO PLAN

**STREKS YMBOL M. V.**
- PLANGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- OMRISS PLANLAGT BEBYGGELSE
- OMRISS EKS. BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- FRISIKTLINJE
- EIENDOMSGRENSER
- GONDOLBANE MED UTBYGGINGSGRENSER
- EKSISTERENDE HEISER
- STIER
- REGULERT AVKJØRSEL

*DAA = DEKAR (1000m2)*
*MÅLESTOKK 1:2000*

N

*METER*
0 20m 40m 60m 80m 100m 120m 140m

T:\412046a\Plan\Regplan\ENDRING 2013\Plandata\Tegning \Lay_R-UTM.dwg

# REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
# HAFJELL FJELLANDSBY, ØYER KOMMUNE

| SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOV | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| FORVARSEL/ANNONSE | 2002.07.16 | SP |
| PLAN- OG UTVIKLINGSSTYRET, 1.GANG | 2003.03.11 | KPAA |
| OFFENTLIG ETTERSYN | 2003.03.28 - 2003.04.30 | |
| PLAN- OG UTVIKLINGSSTYRET, 2.GANG | 2003.06.10 | KPAA |
| KOMMUNESTYRET | 2003.06.26 | KPAA |
| | | |
| ENDRING 1: | | |
| FORVARSEL/ANNONSE | 2006.11.18 | SP |
| PLAN- OG UTVIKLINGSSTYRET, 1 GANG SAKSNR. 50/08 | 2008.11.18 | KPAA |
| OFFENTLIG ETTERSYN | 2008.12.12 - | 2009.01.24 |
| PLAN- OG UTVIKLINGSSTYRET. 2. GANG SAKSNR. 7/09 | 2009.02.17 | KPAA |
| KOMMUNESTYRET, SAKSNR. 13/09 | 2009.03.26 | KPAA |
| | | |
| ENDRING 2: | | |
| VARSLING AV MINDRE ENDRING | 2010.06.24 | TCH |
| VEDTATT PLANUTVALGET | 2011.10.18 | KPAA |
| ENDRING 3: | | |
| VARSLING AV MINDRE ENDRING | 2013.01.10 | TCH |
| VEDTATT PLANUTVALGET | 2013.06.11 | BMR |

| PLANEN ER UTARBEIDET AV RAMBØLL FOR NorgesSki AS | TEGN.NR | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| | R01 b | 2013.06.18 | TCHLIL |

Øyer kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3440 - Øyer kommune | **16** | **103** | **0** | **2** | Seksjon | Seksjon 2 adr 70 B | Ja | 0 | 0 | 0-Ikke oppgitt |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.08.2012 | Nei | Nei | | | 1/2 | |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 16/103/0/2 | 0 |
| | | | | | 16/103 | 0 |
| | | | | | 16/103/0/1 | 0 |
| Seksjonering | 14.06.2012 | 14.06.2012 | DS-PU 296/12 | | 16/103/0/2 | 0 |
| | | | | | 16/103/0/1 | 0 |
| | | | | | 16/103 | 0 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 300081779 | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | Annet som ikke er næring | Ferdigattest | 176 | 0 | 176 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kaldsvekroken | 70 | B | | Nord: 6790712.68<br>Øst: 579314.8<br>System: EPSG:25832 | | Grunnkrets 102-Sørbygda<br>Kirkesokn 1-Øyer<br>Stemmekrets 1-Øyer<br>Postnummerområde 2636-ØYER<br>SKOLEKRETS 1-Solvang |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| F-Fritidseiendom | J-Journalnummer: k2000 12/604<br>B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 296/12 | |

## KULTURMINNER

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

## GRUNNFORURENSING

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

## TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|---|---|---|---|

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3440 - Øyer kommune | **16** | **103** | **0** | **0** | Grunneiendom | Hafjell Fjellandsby H3-T46 | Ja | 292,7 | 290 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.06.2009 | Nei | Nei | Ja | 2 | | Nord: 6790720,53781603 Øst: 579311,675456153 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | 29.01.2020 | 08.09.2020 | DS-PU 722/19 | | 16/123 | 0 |
| | | | | | 16/103 | 0 |
| | | | | Mottaker | 16/168/1 | 7313,8 |
| | | | | | 16/128 | 0 |
| | | | | | 16/27 | 0 |
| | | | | | 16/124 | 0 |
| | | | | | 16/1/1 | 0 |
| | | | | | 16/165 | 0 |
| | | | | | 16/108 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Avgiver | 16/168 | -7313,8 |
| | | | | 16/107 | 0 |
| | | | | 16/169 | 0 |
| | | | | 16/2/1 | 0 |
| | | | | 16/102 | 0 |
| | | | | 16/96 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | 16/103/0/2 | 0 |
| | | | | 16/103 | 0 |
| | | | | 16/103/0/1 | 0 |
| Kartforretning | 09.11.2012 | 09.11.2012 | | 16/66 | 0 |
| | | | | 16/86 | 0 |
| | | | | 16/90 | 0 |
| | | | | 16/181 | 0 |
| | | | | 16/42 | 0 |
| | | | | 16/40 | 0 |
| | | | | 16/74 | 0 |
| | | | | 16/65 | 0 |
| | | | | 16/175 | 0 |
| | | | | 16/71 | 0 |
| | | | | 16/131 | 0 |
| | | | | 16/97 | 0 |
| | | | | 16/34 | 0 |
| | | | | 16/134 | 0 |
| | | | | 16/39 | 0 |
| | | | | 16/202 | 0 |
| | | | | 16/70 | 0 |
| | | | | 17/49 | 0 |
| | | | | 16/30 | 0 |
| | | | | 16/69 | 0 |
| | | | | 16/99 | 0 |
| | | | | 16/199 | 0 |
| | | | | 16/105 | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 16/93 | 0 |
| | | 16/129 | 0 |
| | | 16/196 | 0 |
| | | 16/190 | 0 |
| | | 16/137 | 0 |
| | | 16/177 | 0 |
| | | 16/75 | 0 |
| | | 16/132 | 0 |
| | | 16/82 | 0 |
| | | 16/192 | 0 |
| | Mottaker | 16/27 | 47472,1 |
| | | 16/138 | 0 |
| | | 16/46 | 0 |
| | | 16/101 | 0 |
| | | 16/200 | 0 |
| | | 16/133 | 0 |
| | | 16/136 | 0 |
| | | 16/72 | 0 |
| | | 16/189 | 0 |
| | | 16/54 | 0 |
| | | 16/125 | 0 |
| | | 16/135 | 0 |
| | | 16/103 | 0 |
| | | 16/41 | 0 |
| | | 16/67 | 0 |
| | | 16/187 | 0 |
| | | 16/165 | 0 |
| | | 16/211 | 0 |
| | | 16/204 | 0 |
| | | 16/78 | 0 |
| | | 16/210 | 0 |
| | | 16/59 | 0 |

| | |
|---|---|
| 16/126 | 0 |
| 16/68 | 0 |
| 16/166 | 0 |
| 16/108 | 0 |
| 16/111 | 0 |
| 16/123 | 0 |
| 16/193 | 0 |
| 16/216 | 0 |
| 16/60 | 0 |
| 16/178 | 0 |
| 16/87 | 0 |
| 16/207 | 0 |
| 16/206 | 0 |
| 16/169 | 0 |
| 16/36 | 0 |
| 16/51 | 0 |
| 16/197 | 0 |
| 16/127 | 0 |
| 16/128 | 0 |
| 16/191 | 0 |
| 16/188 | 0 |
| 16/48 | 0 |
| 16/215 | 0 |
| 16/201 | 0 |
| 16/124 | 0 |
| 16/94 | 0 |
| 16/84 | 0 |
| 16/45 | 0 |
| 16/56 | 0 |
| 16/102 | 0 |
| 17/7 | 0 |
| 16/35 | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 16/58 | 0 |
| | | 16/50 | 0 |
| | | 16/33 | 0 |
| | | 16/77 | 0 |
| | | 16/76 | 0 |
| | | 16/73 | 0 |
| | | 16/83 | 0 |
| | | 16/47 | 0 |
| | | 16/85 | 0 |
| | | 16/194 | 0 |
| | | 16/79 | 0 |
| | | 16/98 | 0 |
| | | 16/38 | 0 |
| | | 16/168 | 0 |
| | | 16/44 | 0 |
| | | 16/104 | 0 |
| | | 16/80 | 0 |
| | | 16/61 | 0 |
| | | 16/55 | 0 |
| | | 17/1 | 0 |
| | | 16/107 | 0 |
| | | 16/37 | 0 |
| | | 16/203 | 0 |
| | | 16/81 | 0 |
| | | 16/96 | 0 |
| | | 16/205 | 0 |
| | Avgiver | 16/2 | -47472,1 |
| | | 17/50 | 0 |
| | | 16/95 | 0 |
| | | 16/180 | 0 |
| | | 16/28 | 0 |
| | | 16/31 | 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 16/198 | 0 |
| | | | | | 16/91 | 0 |
| | | | | | 16/106 | 0 |
| | | | | | 16/179 | 0 |
| | | | | | 16/32 | 0 |
| | | | | | 16/63 | 0 |
| | | | | | 16/49 | 0 |
| | | | | | 16/130 | 0 |
| | | | | | 16/176 | 0 |
| | | | | | 16/195 | 0 |
| | | | | | 16/92 | 0 |
| | | | | | 16/43 | 0 |
| | | | | | 16/57 | 0 |
| | | | | | 16/64 | 0 |
| Seksjonering | 14.06.2012 | 14.06.2012 | DS-PU 296/12 | | 16/103/0/2 | 0 |
| | | | | | 16/103/0/1 | 0 |
| | | | | | 16/103 | 0 |
| Oppmålingsforretning | 05.09.2011 | 19.10.2011 | DS-PU 290/10 | | 16/128 | 0 |
| | | | | | 16/96 | 0 |
| | | | | | 16/102 | 0 |
| | | | | | 16/124 | 0 |
| | | | | | 16/27 | 0 |
| | | | | | 16/169 | 0 |
| | | | | | 16/1 | 0 |
| | | | | | 16/165 | 0 |
| | | | | | 16/123 | 0 |
| | | | | | 16/108 | 0 |
| | | | | Mottaker | 16/168 | 7387,5 |
| | | | | Avgiver | 16/2 | -7387,5 |
| | | | | | 16/107 | 0 |
| | | | | | 16/103 | 0 |
| Oppmålingsforretning | 11.03.2011 | 18.03.2011 | DS-PU 83/11 | Mottaker | 16/168 | 7381,5 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 16/124 | 0 |
| | | | | | 16/107 | 0 |
| | | | | | 16/96 | 0 |
| | | | | | 16/165 | 0 |
| | | | | | 16/169 | 0 |
| | | | | | 16/102 | 0 |
| | | | | | 16/108 | 0 |
| | | | | | 16/128 | 0 |
| | | | | | 16/123 | 0 |
| | | | | Avgiver | 16/2 | -7381,4 |
| | | | | | 16/103 | 0 |
| | | | | | 16/1 | 0 |
| | | | | | 16/27 | 0 |
| Annen forretningstype | 21.12.2009 | 21.12.2009 | | | 16/103 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 04.11.2009 | 21.12.2009 | DS-PU 0136/09 | Avgiver | 16/27 | -293 |
| | | | | Mottaker | 16/103 | 293 |
| Annen forretningstype | 15.06.2009 | 15.06.2009 | | | 16/103 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 16.04.2009 | 15.06.2009 | DS-PU 0136/09 | Mottaker | 16/103 | 307,9 |
| | | | | Avgiver | 16/27 | -307,9 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 300081779 | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | Annet som ikke er næring | Ferdigattest | 176 | 0 | 176 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kaldsvekroken | 70 | A | | Nord: 6790726,9<br>Øst: 579315,22<br>System: EPSG:25832 | | Grunnkrets 102-Sørbygda<br>Kirkesokn 1-Øyer<br>Stemmekrets 1-Øyer<br>Postnummerområde 2636-ØYER<br>SKOLEKRETS 1-Solvang |
| Kaldsvekroken | 70 | B | | Nord: 6790712,68<br>Øst: 579314,8<br>System: EPSG:25832 | | Grunnkrets 102-Sørbygda<br>Kirkesokn 1-Øyer<br>Stemmekrets 1-Øyer<br>Postnummerområde 2636-ØYER<br>SKOLEKRETS 1-Solvang |

| KOMMUNAL TILLEGGSDEL | | |
|---|---|---|
| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
| F-Fritidseiendom | J-Journalnummer: 2009-051<br>M-Målebrevsnummer: 2009-0165 | |

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

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

| TEIGER | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
| 292,7 | Nord: 6790720,53790365 Øst: 579311,67545243 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER | | | |
|---|---|---|---|
| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Øyer kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3440 - Øyer kommune | **16** | **103** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | 300081779 | 0 | Ferdigattest | Annet som ikke er næring | 176 | 106 | 0 | 176 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6790719.6 Øst: 579312.3 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|
| Elektrisitet<br>Biobrensel | Elektrisk |

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| IG-Igangsettingstillatelse | 24.07.2009 | 29.09.2009 | |
| FA-Ferdigattest | 23.10.2012 | 01.11.2012 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Fritidsbolig | 88 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | Kaldsvekroken 70A | 16 | 103 | 0 | 1 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Fritidsbolig | 88 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | Kaldsvekroken 70B | 16 | 103 | 0 | 2 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 6 | 2 | 90 | 0 | 90 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Underetasje | 0 | 0 | 0 | 86 | 0 | 86 |

| Referanse |
|---|
| B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 264/09 |

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: DS-PU 474/12

Referanse

J-Journalnummer: 09/761

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

**ØYER KOMMUNE**

# DOKUMENTET GJELDER:
# EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 103 Fnr _____ Snr 2

## KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

### KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Årlige kommunale gebyrer er: | | Kr 16 569,35 | |
| Antall terminer faktureres gebyrene: | | 4 | |
| Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer: | | | |
| Vann : Abonnement: | X | 3 205,63 | |
| Vann : Forbruk: | X | 1 010,47 | Stipulert forbruk 39m3 |
| Avløp: Abonnement: | X | 3 299,94 | |
| Avløp: Forbruk: | X | 1 386,31 | Stipulert forbruk 39m3 |
| Tømming av slamavskiller: | | | |
| Tømming av tett tank: | | | |
| Renovasjon: | X | 3 555,- | |
| Brannsyn, feiing: | X | 464,- | |
| Eiendomsskatt: | X | 3 648,- | |
| 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 16 Bnr 103 Fnr _____ Snr 2

## 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.<br><br>Det anbefales å foreta felles avlesning.<br><br>Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året. | **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 |

Ordre: **85427**

Eiendom: **3440-16/103/0/2 Andel 0**
Kaldsvekroken 70B
2636 Øyer

# K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 19.01.2026 09:54:

**Under behandling**
Eiendommen er tilknyttet offentlig VA.
Eiendommen har privat adkomst.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 19.01.2026 13:34:

**Levert til kunde**
Eiendommen er tilknyttet offentlig VA. Eiendommen har privat adkomst.

**ØYER KOMMUNE**

Plan og utvikling

# *KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:*

Gnr. 16 Bnr. 103 Fnr. _____ Snr. 2

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

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

| **Konsesjonsopplysninger for aktuell enhet** | | Markeres |
|---|---|---|
| I reguleringsplan/ kommuneplan har eiendommen følgende arealformål: | LNF - (landbruk, natur og fritid) | |
| | Bolig | |
| | Næring | |
| | Fritid | x |
| Eiendommen er **innenfor** område for nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom jfr. Konsesjonslovens § 7. | Det kreves **egenerklæring for konsesjonsfrihet** på skjema **LDIR-0356 B/N.** For eiendom brukt som helårsbolig må det bekreftes at enheten fortsatt skal benyttes til dette før konsesjonsfrihet kan bekreftes. *(Kommunen kan kun bekrefte konsesjonsfrihet dersom konsesjonslovens §4, §5, eller §7 er oppfylt).*<br><br>- 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.)*<br><br>- 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.<br>Ev. søknad om konsesjon sendes til Landbrukskontoret i Lillehammer regionen. Det benyttes skjema LDIR 0359 B/N. Søknad om konsesjon vedlegges kjøpekontrakt som er signert av både kjøper og selger.<br>- unntak for nær slekt, jf. konsesjonsloven § 5 er gjeldende. | |

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme Dato: 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**

Bygg, Areal, Geomatikk

# DOKUMENTET GJELDER:
# EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 103 Fnr 0 Snr 2

**Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Eiendommen har følgende adresse:** | Kaldsvekroken 70B, 2636 Øyer | | | |
| | Adresse navn: | | Kaldsvekroken | |
| | Adresse nr: | | 70B | |
| | **Leil. Nr:** | | **H0101** | |
| **Eiendommen har følgende kretser:** | | | | |
| Valgkrets | Øyer | X | Tretten | |
| Skolekrets | Solvang (Øyer) | X | Aurvoll (Tretten) | |
| Kirkesogn | Øyer | X | Tretten | |
| Barnehager | Dulven barnehage (privat på Tretten)<br>Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten)<br>Granerudmoen barnehage (privat i Øyer)<br>Hågåsletta barnehage (privat i Øyer)<br>Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer)<br>Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer. | | | |

Evt andre kommentarer:

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 20.01.2026

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

# SITUASJONSKART

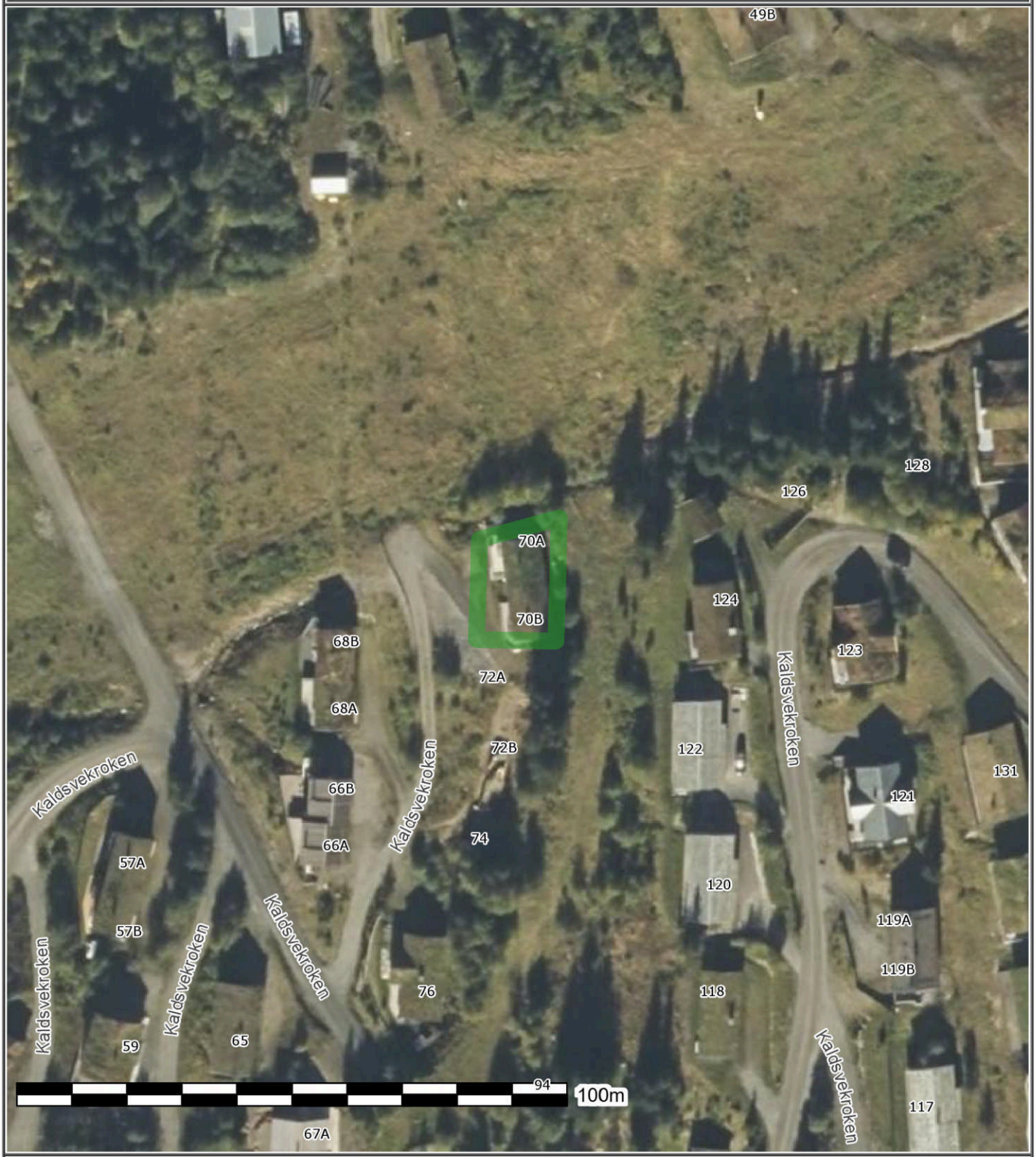
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 103 | Fnr: 0 | Snr: 2 |
| | Adresse: Kaldsvekroken 70B, 2636 ØYER | | | |
| Hj.haver/Fester: | | | | |

N

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.**

# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 103 | Fnr: 0 | Snr: 2 |
| | Adresse: Kaldsvekroken 70B, 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

| Tegnforklaring | |
|---|---|
| Trapp | Byggetiltak |
| Udefinerte bygg | Fritidsbolig |
| Garasje og uthus | Annen næring |
| Forsenkningskurve_Øyer | Høydekurve_Øyer |
| A GnrBnr | Teiggrensepunkt |
| Teiggrense god nøyaktighet | Teiggrense dårlig nøyaktighet |
| Eiendom | Husnummer |
| Husnummer med bokstav | Gjerde |
| Loddrett mur | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Taksprang |
| Veranda | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Vegdekkekant undergang |
| Sti | Vegundergang |
| Veg | Elvekant |
| Kanal og grøft | Elv |
| Privatveg gatenavn | Skogsbilveg gatenavn |

Øyer kommune

# Matrikkelkart

| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 103 | Fnr: 0 | Snr: 2 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Kaldsvekroken 70B<br>2636 ØYER | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Bygning | Offentlig godkjent grensemerke | Andre grensepunkt |
| Nøyaktige målinger | Middels nøyaktige målinger | Økonomiske kart |
| Teiggrensepunkt | Teiggrense god nøyaktighet | Teiggrense dårlig nøyaktighet |
| Eiendom | Gjerde | Loddrett mur |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Taksprang | Veranda |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Vegdekkekant undergang |
| Sti | Igangsettingstillatelse | Ferdigattest |
| Tatt i bruk | Trapp | Byggetiltak |
| Udefinerte bygg | Fritidsbolig | Garasje og uthus |
| Annen næring | Vegundergang | Veg |
| Elvekant | Kanal og grøft | Elv |
| Forsenkningskurve_Øyer | Høydekurve_Øyer | |

**ØYER KOMMUNE**
**Bygg, Areal og Geomatikk**

Evensen Eiendom AS
Postboks 2013 Åretta

2606 LILLEHAMMER

**Saksbehandler:** Knut Arne Høyesveen

| **Saksnr**: 09/761-4 | **Arkivkode**: BYGG 016/103 | **Vedtak nr:** DS- PU 474/12. | **Dato**: 23.10.2012 |
|---|---|---|---|

# FERDIGATTEST FOR Gnr 16. Bnr 103.

**Nybygg. Fritidsbygg med 2 enheter**

## SAKSOPPLYSNINGER:

Søknad om ferdigattest er journalført her den 05.10.2012

| | |
|---|---|
| Tiltakets art: | Nybygg. Fritidsbygg med 2 enheter |
| Gnr/Bnr/Fnr/Snr: | 16/103 |
| Plangrunnlag: | Hafjell Fjellandsby |
| Tomteareal/status: | 292,7m² |
| Bebygd areal: | 105,6 m² |
| Bruksareal: | H01: 42,9m² + 42,9m² Tot 85,8m² |
| | H02: 45,2m² + 45,2m² Tot 90,4m² |
| | Tot: 88,1m² + 88,1m² Tot: 176,2 m² |
| Bruksareal pr enhet: | 88,1m² |
| Overbygd areal: | 2,8 m² pr/leilighet Tot 5,6 m² |
| Terrasseareal: | 2,8m² pr/leilighet Tot 5,6 m² |
| Byggested: | Hafjell Fjellandsby H3, 2636 ØYER |
| Tiltakshaver: | Evensen Eiendom AS |
| Ansvarlig søker: | Evensen & Evensen AS |

Tillatelse til tiltak er gitt i sak DS-PU 264/09 den 24.07.09.
Det er ikke avholdt ferdigbefaring, ferdigattest er utstedt på grunnlag av innsendt sluttdokumentasjon.

Ved anmodning om ferdigattest har følgende foretak levert sluttdokumentasjon:

SØK, PRO/KPR, UTF/KUT FOR BYGNINGER OG INNSTALLASJONER
Evensen & Evensen AS, Pb 2013 Åretta, 2606 LILLEHAMMER
PRO/KPR, UTF/KUT FOR RØRINSTALLASJONER
VVS-Installasjon, Postboks 229, 2601 LILLEHAMMER

**VEDTAK:**
Saken er behandlet som sak nr DS-PU 474/12.

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.

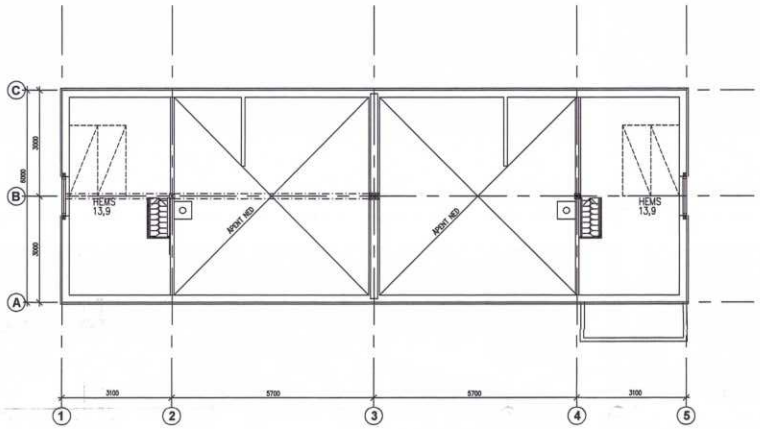
Med hilsen

Knut Arne Høyesveen
Fagleder

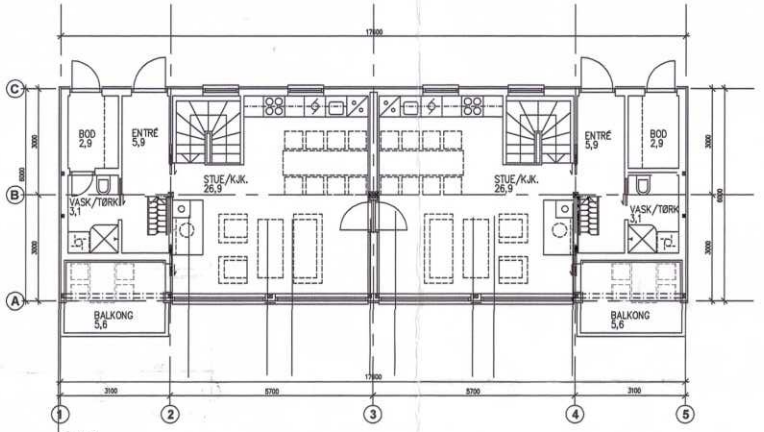
Knut Arne Høyesveen
Avd.ingeniør.

Kopi:
Evensen & Evensen AS, Pb 2013 Åretta, 2606 LILLEHAMMER
Sør Gudbrandsdal Likningskontor, PB 43, 2601 Lillehammer

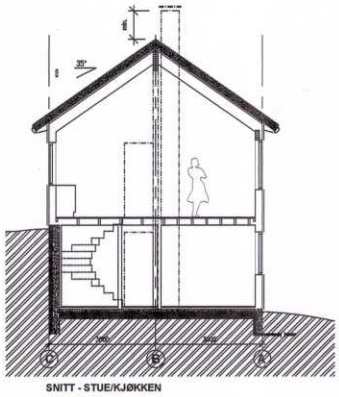
Kopi av denne tillatelsen er kun sendt ansvarlig søker, som har ansvaret for å sende denne videre til alle andre godkjente entreprenører i tiltaket.



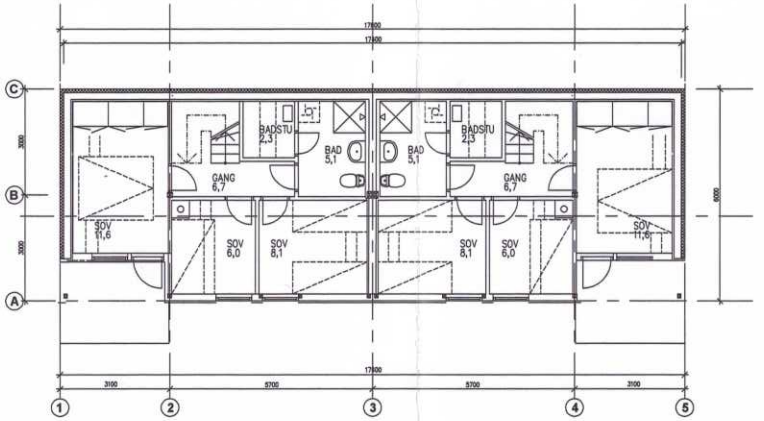

PLAN HEMS



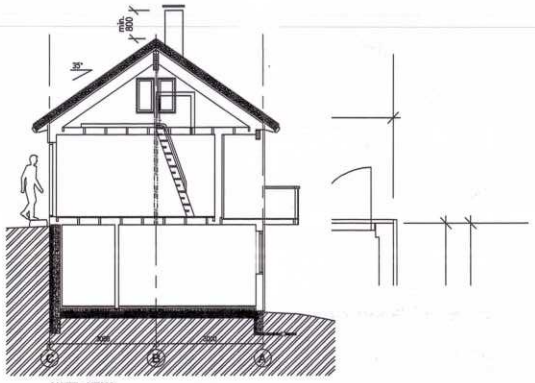

PLAN 1




SNITT - STUE/KJØKKEN




PLAN U




SNITT - HEMS

MOTTATT
03 JULI 2009
Utgått dato _____

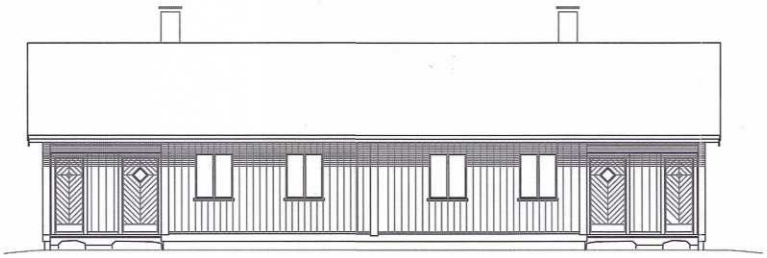
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| STATUS: | Byggemeldingstegning | | | | |
| MÅL: 1:100 | DATO: 21.04.2008 | TEGN.: BJH | KONTR.: HH | GODKJ.: BJH | |
| TILTAKSHAVER: | Evensen & Evensen AS, Lillehammer | | | | |
| REG.NR.: 08.057 | PROSJEKT: TOMANNSHYTTE HAFJELL FJELLANDSBY H3 GNR 16 / 102 og 103 TOMT NR. 46 og 43 | | | | |
| TEGNING: | SNITT OG PLAN | | | | |

EVENSEN & EVENSEN AS

TEGNINGSNR.: 08.057-401

REVISJON: -

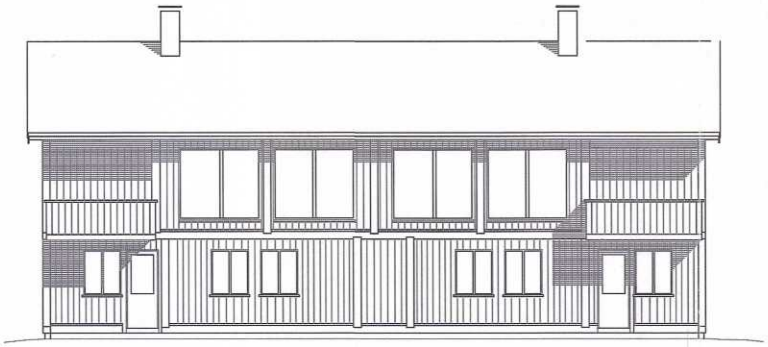
FILNAVN: F:\prosjekter\07.057\tegninger\07057-200.dwg



ØST



SØR



VEST



NORD

MOTTATT
03 JULI 2009
Utgått dato _____

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| A | Justert vinduer i fasaden<br>Evensen & Evensen AS, v/ Ø. Andreassen | 25.05.2009 | | | |
| STATUS: | ARBEIDSTEGNING | | | | |
| MÅL: 1:100 | DATO: 21.04.2008 | TEGN.: BjH | KONTR.: HH | GODKJ.: BjH | |
| TILTAKSHAVER: | Evensen & Evensen AS | | | | |
| REG.NR.: 07.057 | PROSJEKT: TOMANNSHYTTE HAFJELL FJELLANDSBY H3<br>GNR 16 / 103 TOMT NR. 46 | | | | |
| TEGNING: | FASADER | | | | |

RAM ARKITEKTUR

TEGNINGSNR.: 07.057-501

REVISJON: A

FILNAVN: Fil\prosjekter\07.057\tegninger\07057-200.dwg

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601279606
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 961381185 | ØYER KOMMUNE | Kongsvegen 325, 2636 ØYER |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 911542331 | EVENSEN EIENDOM AS | | Postboks 2013 Åretta, 2606 LILLEHAMMER |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0521 | 16 | 103 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0521 | 16 | 103 | 0 | 1 | 1 / 2 | Boligseksjon | | Nei |
| 0521 | 16 | 103 | 0 | 2 | 1 / 2 | Boligseksjon | | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 680510 Tinglyst: 22.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/680510/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-19 14:50
Side 1 av 9

0521 Øyer kommune
Bygg Areal Geomatikk
Tingberg
2636 Øyer
org. nr. 961 381 185

# Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

## 1. Eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0521 | Øyer kommune | 16 | 103 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 911 542 331 | Evensen Eiendom AS | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 1 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

| Sum tellere: | 2 | = nevner: | 2 |
|---|---|---|---|

## 4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 18. mai 2012 | Ralf Erik Evensen |

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☒ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)**

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Lillehammer, 18. mai 2012 | | |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering** 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

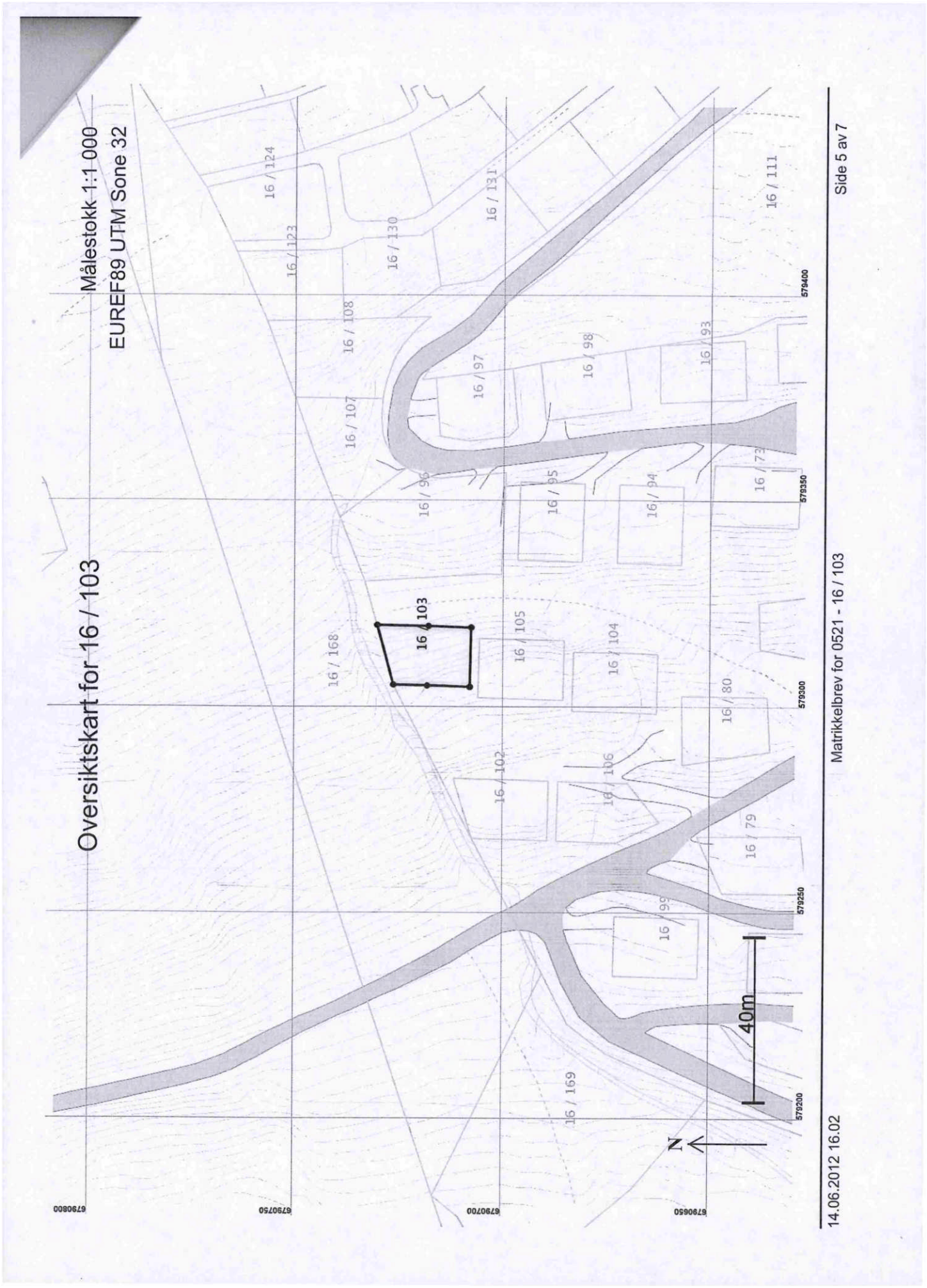
| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 14/6-12 | Øyer kommune Bygg Areal Geomatikk |

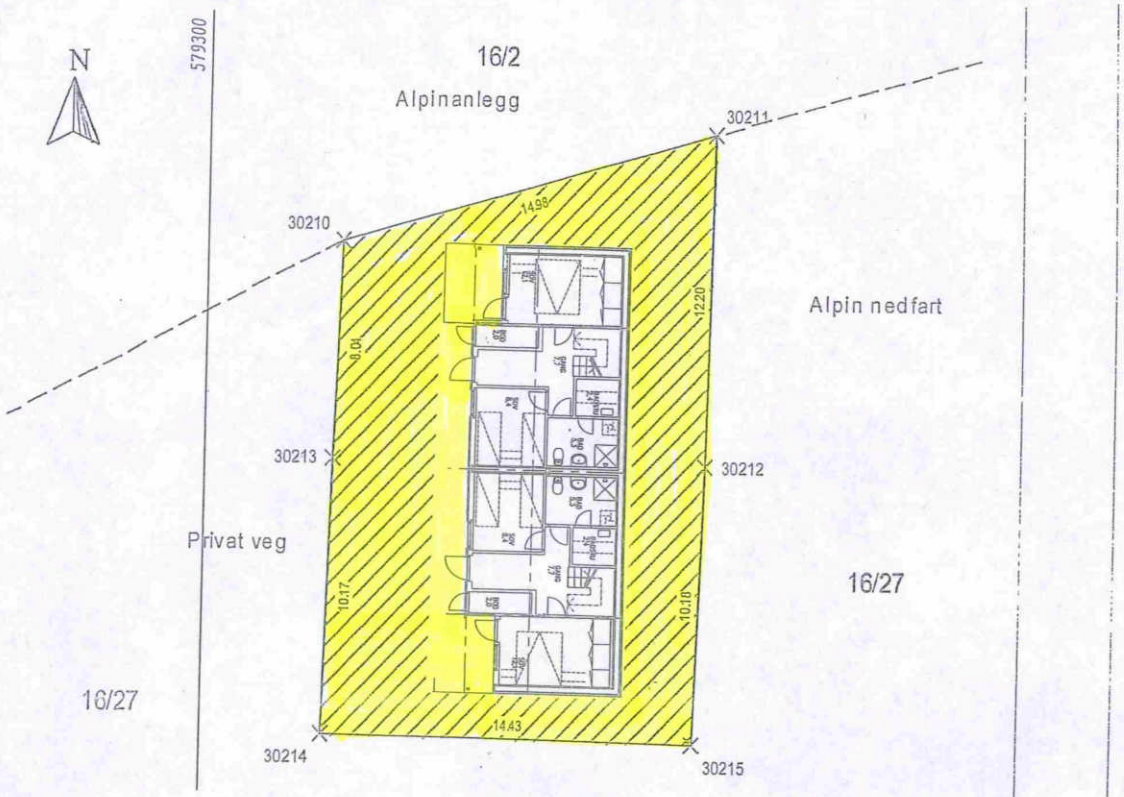
**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

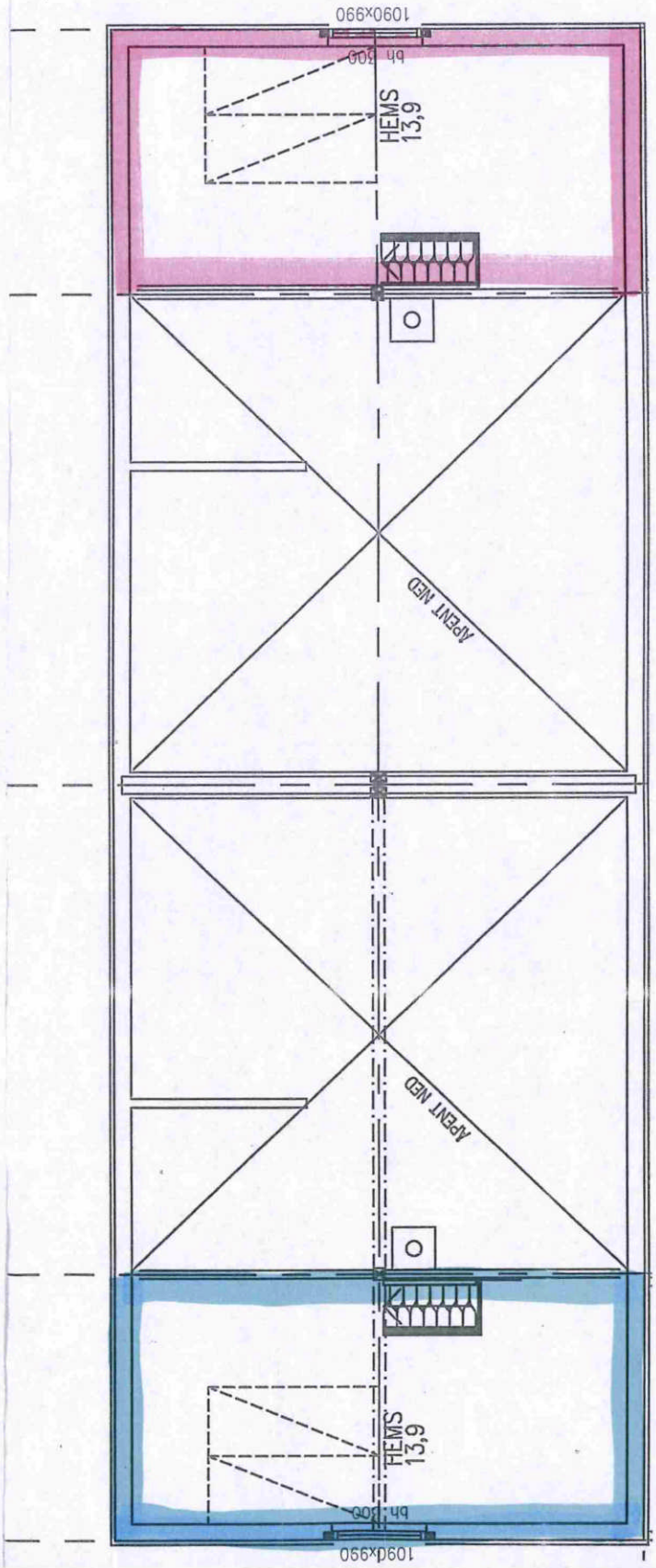
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| 18. mai 2012 | |


Oversiktskart for 16 / 103
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Matrikkelbrev for 0521 - 16 / 103
Side 5 av 7
14.06.2012 16.02
16 / 103
16 / 124
16 / 123
16 / 130
16 / 131
16 / 111
16 / 108
16 / 107
16 / 97
16 / 98
16 / 93
16 / 96
16 / 95
16 / 94
16 / 73
16 / 168
16 / 105
16 / 104
16 / 80
16 / 102
16 / 106
16 / 79
16 / 99
16 / 169
40m
N
579400
579350
579300
579250
579200
679080
679075
679070
679065




| Situasjonsplan<br>Seksjonering gnr.16 bnr. 103.<br>Kaldsvekroken | Side<br>1 av 4 |
|---|---|
| Fellesareal | |
| Sekjson 1 | |
| Seksjon 2 | |
| | 18. mai 2012 |

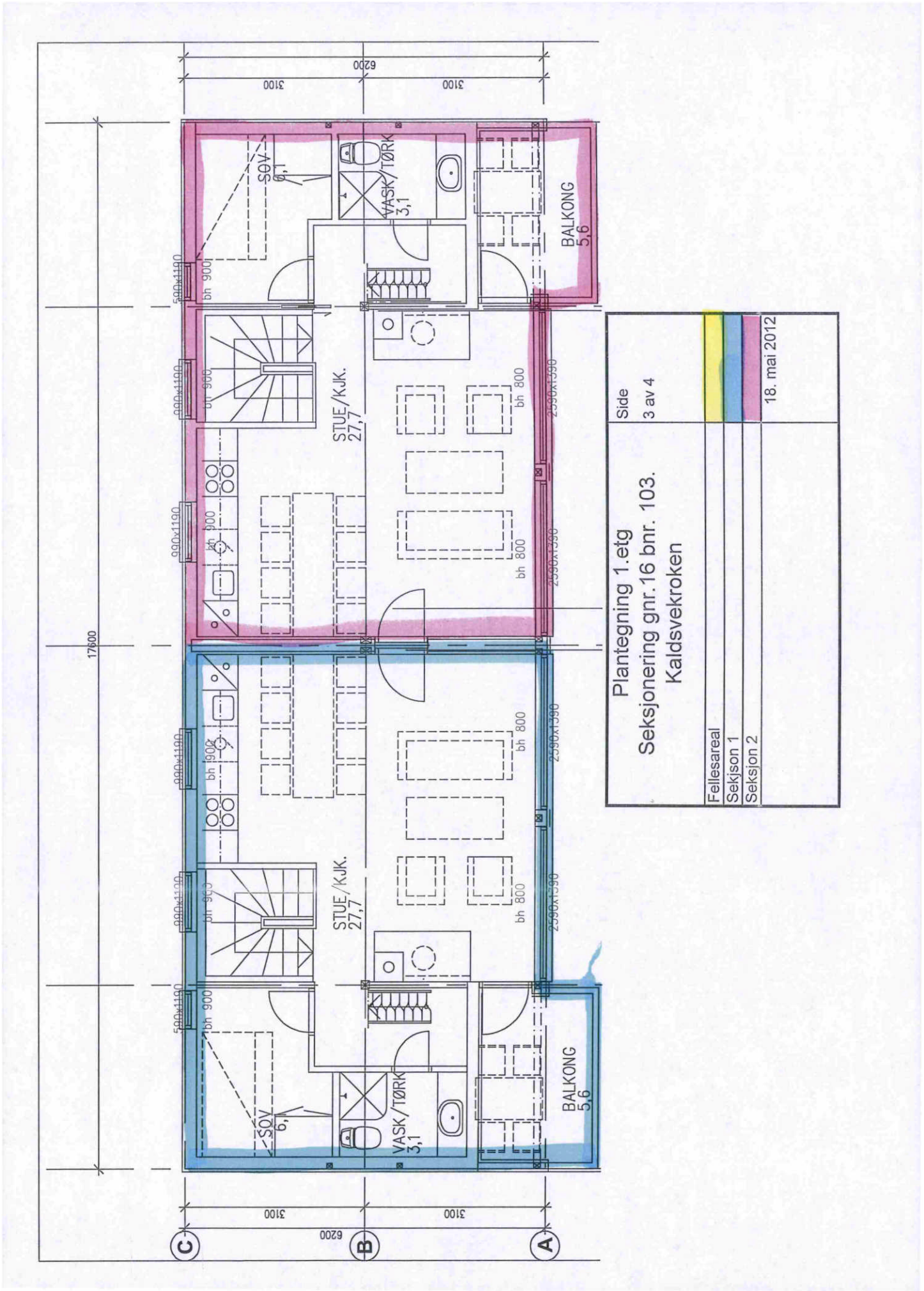


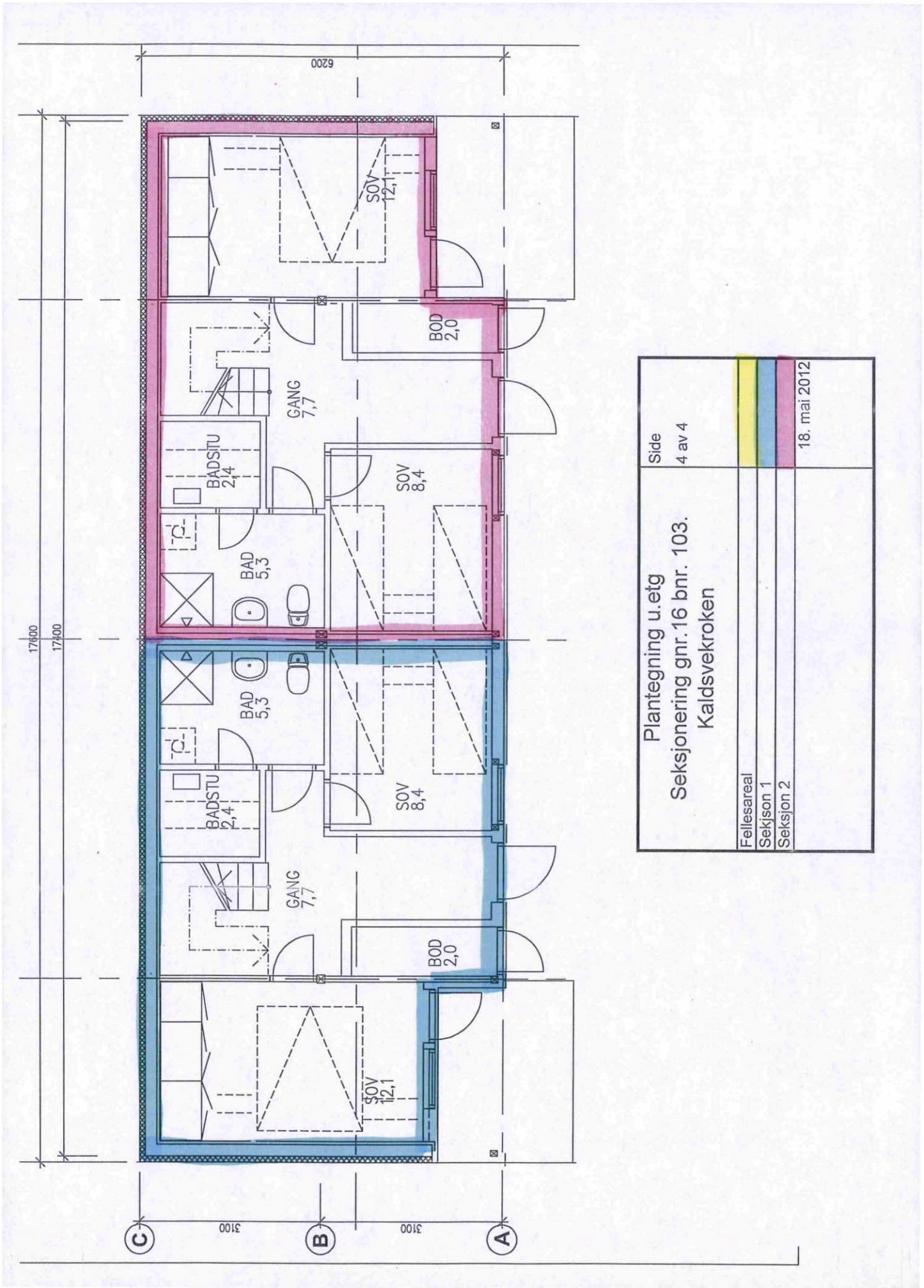

Plantegning hems
Seksjonering gnr.16 bnr. 103.
Kaldsvekroken

Side 2 av 4

18. mai 2012

Fellesareal
Sekjson 1
Seksjon 2


6200
3100
3100
SOV
6,1
VASK/TØRK
3,1
BALKONG
5,6
STUE/KJK.
27,7
bh 900
bh 800
990x1190
2590x1390
17600
Plantegning 1.etg
Seksjonering gnr.16 bnr. 103.
Kaldsvekroken
Side
3 av 4
Fellesareal
Sekjson 1
Seksjon 2
18. mai 2012
C
B
A


6200
17600
17400
SOV 12,1
BOD 2,0
GANG 7,7
BADSTU 2,4
SOV 8,4
TK
BAD 5,3
BAD 5,3
TK
BADSTU 2,4
SOV 8,4
GANG 7,7
BOD 2,0
SOV 12,1
3100
3100
C
B
A
Plantegning u.etg
Seksjonering gnr.16 bnr. 103.
Kaldsvekroken
Side
4 av 4
18. mai 2012
Fellesareal
Sekjson 1
Seksjon 2

# Kaldsvekroken 70B

## HØYDE OVER HAVET

**616 moh**



## VINTERSPORT

### Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 376 m
- 1044 km preparert løype innenfor 15 km

### Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrekk i anlegget: 18

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Mosetertoppen | 9 min |
| Spar Øyer | 10 min |

## AVSTAND TIL BYER

| | |
|---|---|
| Lillehammer | 27 min |
| Hamar | 1 t 9 min |
| Oslo | 2 t 23 min |

## AKTIVITETER

| | |
|---|---|
| Øyer idrettspark | 10 min |
| Flerbruksanlegg aktivitetsflate | 10 min |
| Granrudmoen ballbane | 10 min |
| Solvang grusbane | 10 min |
| Øyer ungdomsskole | 10 min |
| Solvang skole | 10 min |
| Vidarheim ballbinge | 14 min |
| Stav 7-er bane, gress | 20 min |

## SPORT

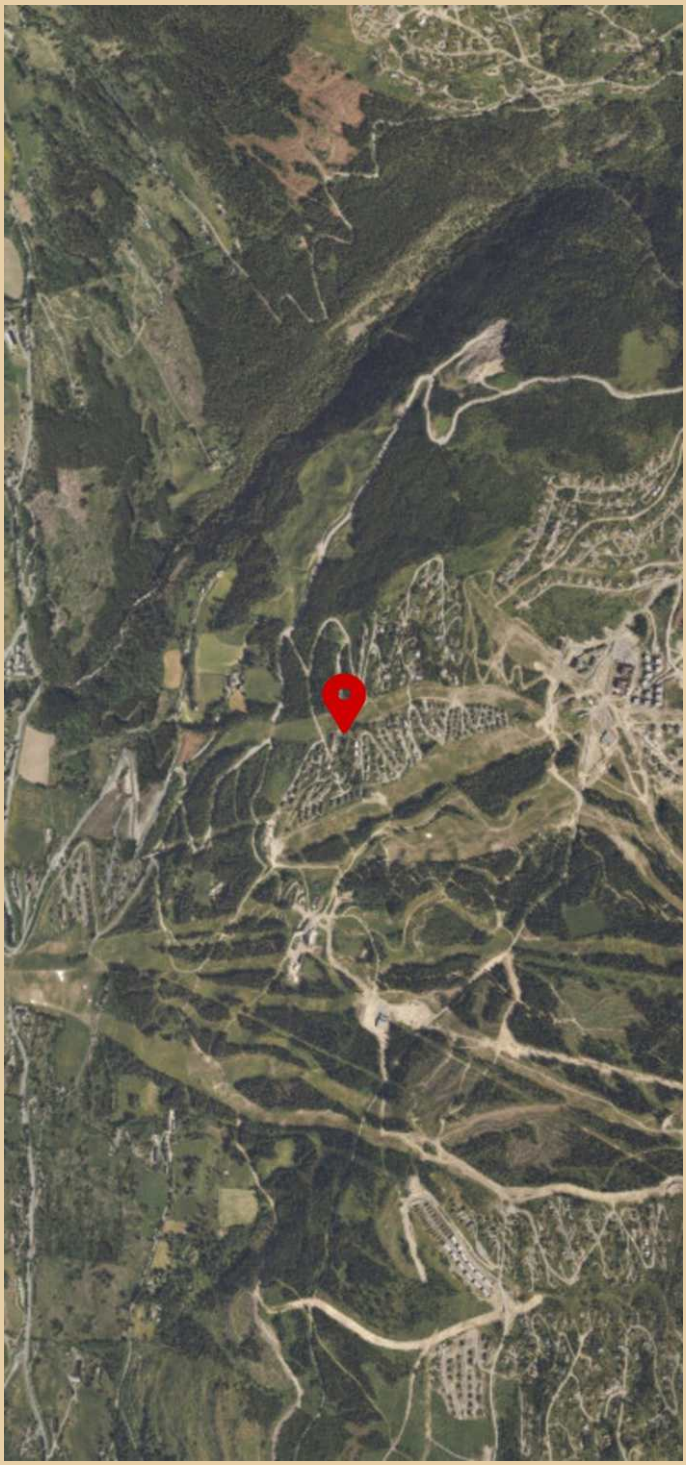
| | |
|---|---|
| Øyer idrettspark | 10 min |
| Flerbruksanlegg aktivitetsflate | 10 min |
| GO Trening Øyer | 11 min |
| Actic Jorekstad Fritidsbad | 22 min |

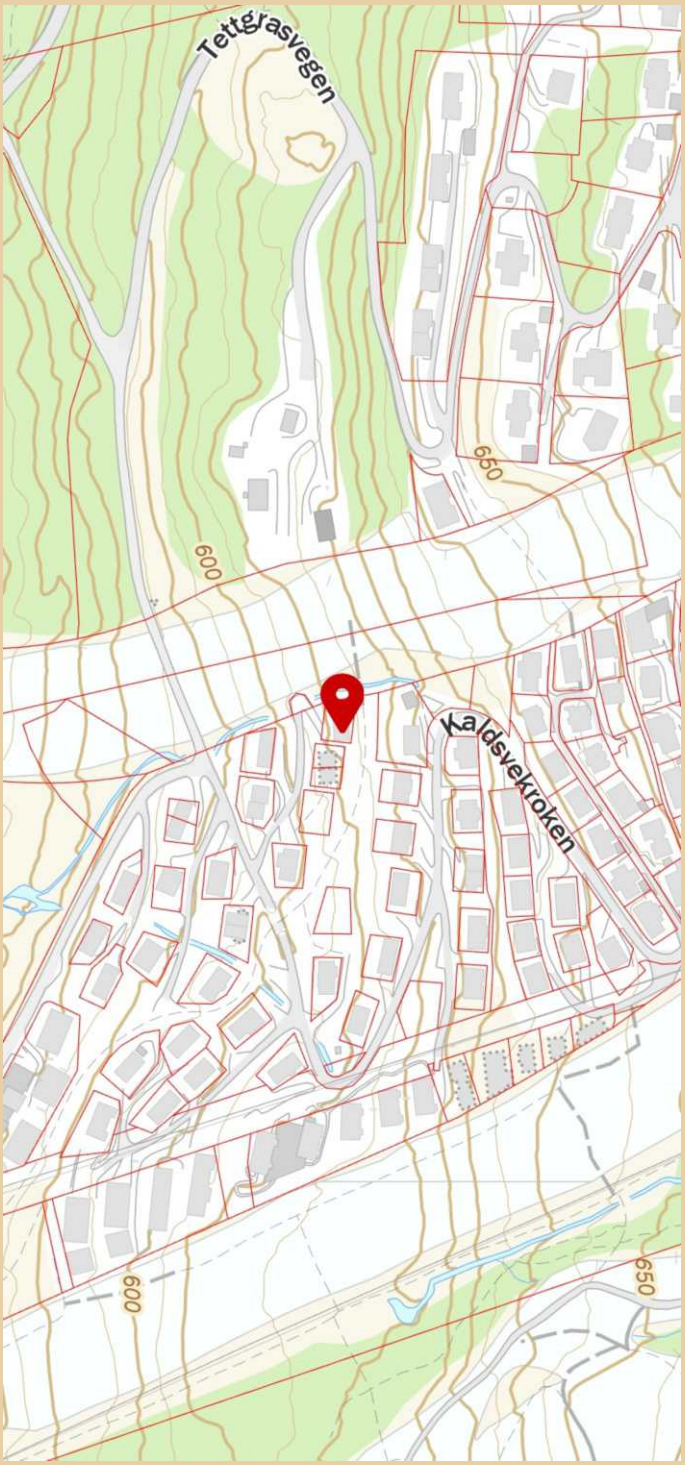
## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Hunderfossen stasjon<br>Linje F6, RE10 | 17 min<br>9.3 km |
| Jar<br>Linje 540 | 7 min<br>3.1 km |
| Nermo i Sørbygdsvegen<br>Linje 540 | 7 min<br>3.9 km |

FINN

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






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:**
Kaldsvekroken 70B, 2636 Øyer
Gnr. 16, Bnr. 103, Snr. 2, Øyer kommune.

**Oppdragsnummer:**
55260010


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Lillehammer

**Saksbehandler:** Stig Henning Svartor

**Telefon / Mobil:** 61 26 63 60 / 906 10 172

**E-post:** stig.svartor@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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.

---