PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

GRUVEVEGEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Opplysninger fra Hytteeierforeningen Hafjell Panorama

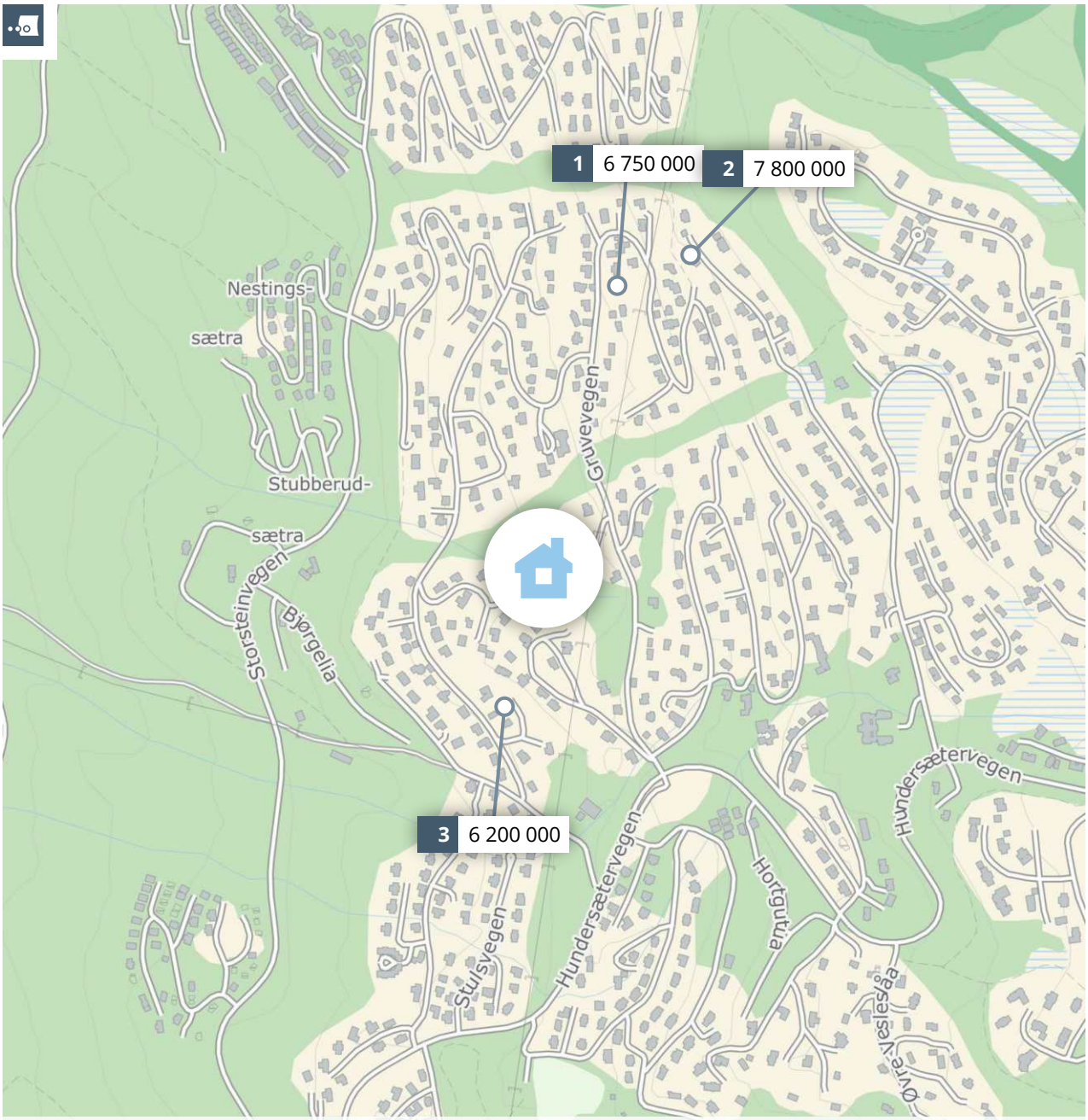
Opplysninger fra Øyer kommune

Kopi av tinglyste dokuementer

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRUVEVEGEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 17.03.2026

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

Gruvevegen 20, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 10 BNR 65 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	62 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 165 m²	
Byggeår					1995	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gruvevegen 45				06.03.2026	6 950 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**88 816**
	76 m²	1993	1 265 m²	3 sov						
2	Vardvegen 54				12.08.2024	8 600 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**61 905**
	126 m²	1999	1 831 m²	4 sov						
3	Hemsætervegen 160 A				22.02.2024	6 290 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**62 626**
	99 m²	1995	992 m²	4 sov						

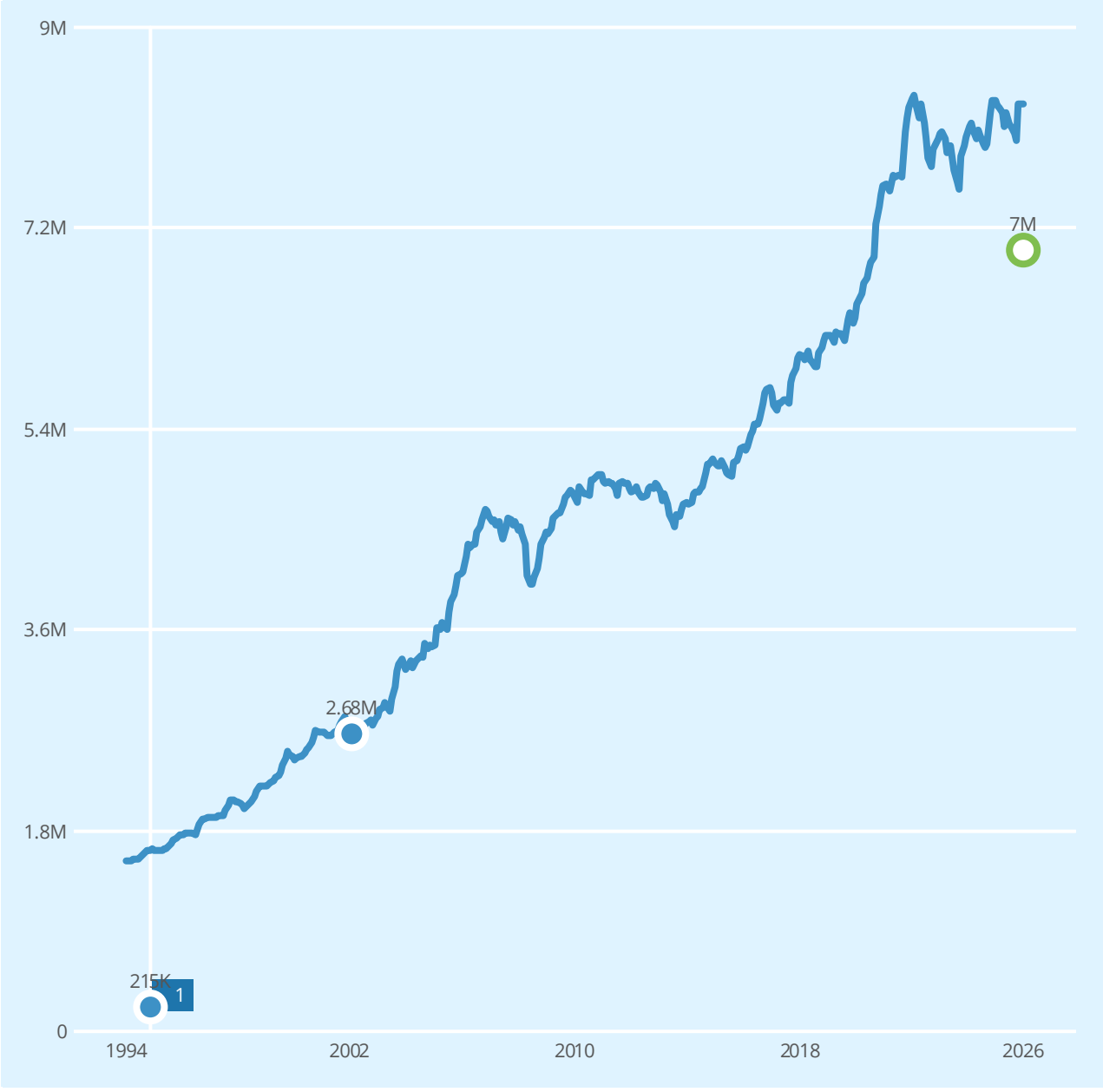
Hafjell Panorama. Hyggelig hytte med god beliggenhet og utsikt. Enkel ski inn/ut.
Hytta inneholder blant annet 3 soverom, bad med badstue, romslig stue og kjøkken med spiseplass.
Det er også en hems, dog med lav takhøyde.

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	
07.03.2001	29.08.2002	10.09.2002	3 280 000	2 675 000	-	2 675 000	2
18.07.1995		18.07.1995	-	215 000	-	215 000	

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

Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå

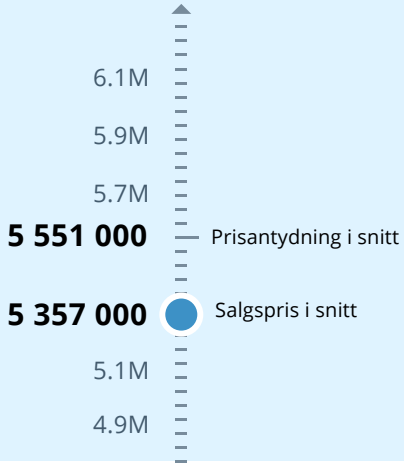
42
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

18
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
100
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

LILLEHAMMER TAKST

Fritidsbolig

Gruvevegen 20 , 2636 ØYER

ØYER kommune

gnr. 10, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1242 **Referansenummer:** ET1898

Foretak: Lillehammer Takst AS **Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

LILLEHAMMER TAKST

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

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

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

Fin fritidsbolig fra 1995 med stor veranda og frittstående utebod.

Boligen har fått mange TG1 og enkelte TG2 og det ble funnet to avvik som gir TG3, enkelte av TG2 avvikene vil henge naturlig sammen med alder på bygningsdelen.
Avvikene som gir TG3 omhandler fallforhold, fliser og membran/tettesjikt på det gamle badet.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.
Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrer over stue.
Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår.
Bygningen har malt dobbel hovedytterdør fra 2021 og malt dobbel balkongdør i tre fra byggeår.
Boligen har stor veranda og rekkverk bygget av treverk med tilkomst fra stue og terreng. Verandaen er bygget på vanger av betong.
Boligen har liten støpt trapp kledd med skifer foran inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og skifer/fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er synlige ventiler på ringmur.
Boligen har malt hemstrapp/stige.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i hovedsak fra byggeår, med unntak av to nyere formpressede dører i entre.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser i dusjnisje og panel på resten. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.
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.

Nyere bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.
Det er oppbrett av membran ved dør.
Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, samt kjøkken-øy. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av nyere plast (rør i rør) og noen eldre kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 188 liter.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 1995.
Bygningen har betonggrunnmur.
Boligen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for flom.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

-På tegning er det inntegnet fire soverom, i dag er hovedsoverom utvidet inn i ett tidligere lite soverom.
-Entre var tidligere inntrukket, i dag er dette bygget ut jevn med yttervegg.

Status for bolig er: Tatt i bruk 12.12.1995.

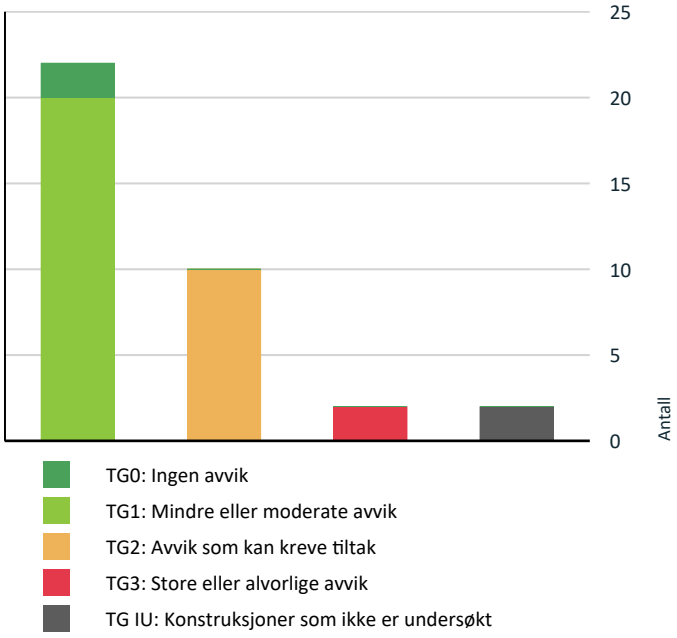
Frittstående utvendig bod.

• Det foreligger ikke tegninger

-Tekst fra kommunen: Kommunen kan ikke se at søknad er mottatt på anneks/bod tilknyttet eksisterende fritidsbolig. Ferdigattest er ikke i kommunens arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

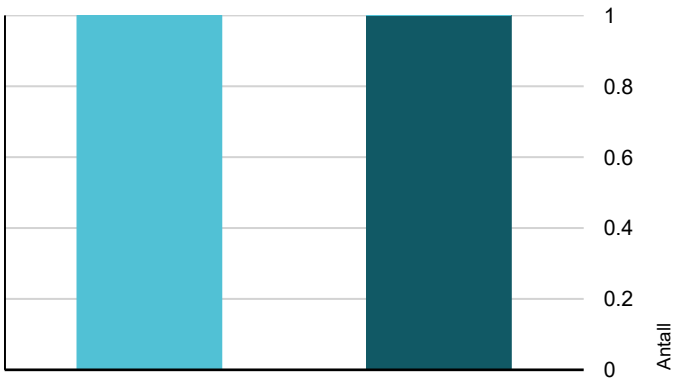
Fordeling av tilstandsgrader



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

- **Våtrom > 1.Etasje > Eldre bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Eldre bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Eldre bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Eldre bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Nytt vinskap.
2020	Modernisering	Ny ytterdør og to nye innerdører i entre (entre ble pusset opp).
2020	Modernisering	Ny elbil-lader.
2020	Modernisering	Det er montert varmefolie på stue, gang og kjøkken, samt nye golv i 1.etasje der det ikke er flislagt (GK-elektro).
2020	Modernisering	Nytt bad.
2020	Modernisering	Ny taktekking, pipebeslag og takrenner.
2015	Modernisering	Nytt kjøleskap.
2011	Modernisering	Ny komfyr, koketopp og benkeplate av stein.
2004	Modernisering	Det eldste badet ble overflateoppsusset med nye fliser lagt ovenpå eldre fliser og nye innredninger.
2003	Modernisering	Nytt listverk i hytta.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet mye snø.
Vurdert på alder og materialer.

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.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall fra 2020.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-I henhold til Sintef byggforsk er minste takvinkel som kan antas å gi ras med ru shingel, et takfall på 27 grader. Taket på boligen er målt til ca.30 grader. Produsent av Shingel har endret tekst i monteringsanvisning etter boligen ble bygget angående snøsikring av tak. Produsent hadde 35 grader uten snøfangere som utgangspunkt tidligere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

-Det anbefales montering av snøfangere, der det mangler. Grunnet risiko for skader på personer, dyr og eiendom ved et eventuelt ras fra tak.



Målt takvinkel.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og noe liggende bordkledning.



Utvendig fasade

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og sperrer over stue.
Det er kun inspisert fra luker på soverom og ved kjøkken, da det ikke er gulv på loft.

NB: det er observert merker etter fukt i himling rundt pipe, eier informerer om at det var en lekkasje tidligere og dette er utbedret. Det ble målt etter fukt på befaringsdagen uten å måle unormale verdier. Eier informerer om at dette er fra en tidligere lekkasje.

Tilstandsrapport



Loft.



Loft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Eldre vinduer vil ha dårligere isoleringsevne og tetthet enn dagens vinduer.
NB: Vinduer på soverom mot utebod lar seg ikke åpne helt opp, da de tar borti uteboden.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er observert noe fuktskjolder og malingsflass innvendig nederst på enkelte vinduskarmer, dette kommer av tidvis kondens på glass.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør gjøres lokale tiltak på enkelte vinduer, samt tilpasse ventilering til bruken av rommet for å unngå kondens i karm.



Malingsflass på enkelte vinduer innvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt dobbel hovedytterdør fra 2021 og malt dobbel balkongdør i tre fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har stor veranda og rekkverk bygget av treverk med tilkomst fra stue og terreng. Verandaen er bygget på vanger av betong.
Terrassebord var delvis tildekket av snø og alle overflater var ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har liten støpt trapp kledd med skifer foran inngangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og skifer/fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn, åpen peis og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

-Takstmann har ikke klart å finne monteringsanvisningen for vedovn, men det er tegn etter varmgang på trapp til hems. Avstand fra peis til trapp er målt til 43cm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det anbefales å kle yttersiden av trappevangen med ubrennbart materiale.
Treverk som i lang tid har ligget inntil varme gjenstander som damprør, murverk eller røykrør, kan bli pyrofort, og er en forholdsvis vanlig brannårsak.



Tegn på varmgang på hemsetrapp.



Tegn på varmgang på hemsetrapp.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er synlige ventiler på ringmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

-Det er luke til krypkjelleren på mur ved siden av inngangsdør. Denne var frosset fast i grunnen og det er montert en leding over luken i toppen og lot seg ikke åpne. Av den grunn er ikke krypkjelleren inspisert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

-Det anbefales å lage bedre tilkomst til krypkjelleren og utføre undersøkelse av krypkjelleren med hjelp av en fagkyndig.



Luke til krypkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt hemstrapp/stige.

Generelle krav til trapp gjelder ikke, ved adkomst til hems med ikke målbart areal.
Trappen er nokså bratt og det anbefales rekkverk på begge sider.



Trapp til hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i hovedsak fra byggeår, med unntak av to nyere formpressede dører i entre.

VÅTROM

1.ETASJE > ELDRE BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet ble overflateoppusset i 2004 med nye fliser lagt ovenpå tidligere fliser.

Tilstandsrapport



Bad.

1.ETASJE > ELDRE BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er trepanel og dør i deler av våtsonen til dusj og bak servant.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på fukt og vannbeslastningen på uegnede materialer. Uegnede materialer bør fuktbeskyttes.



Panel og dør i deler av våtsonen til dusj.



Panel i våtsonen til servant.

1.ETASJE > ELDRE BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

-Det er målt motfall mot sluk, da høyeste punktet er under dusjdør. Det er også tett sokkel under dusjdører mot gulv som tetter for at lekkasjevann kan renne til sluk (TG3)
-Det er mye riss og bom/hullyd under fliser i dusjsonen og utenfor dusj, samt sprukket flis i dusjsonen (TG3)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Andre tiltak:
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

-Badet har flere TG 3 under punktet ´sluk,membran og tettesjikt´ og badet står foran en total renovering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprukket flis.



Mye riss i fuger og bom/hullyd i flis.



Mye riss i fuger og bom/hullyd i flis, samt tett sokkel på gulv



Motfall mot sluk.

1.ETASJE > ELDRE BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

-Det er påvist utettheter i membran rundt sluk (TG3).
-Det er manglende oppbrett av membran i overgang mellom gulv og vegg utenfor dusjsone (TG3).
-Det er manglende membran/tettesjikt på vegger på deler av våtsonen til dusj og bak servant (TG3).
-Før 1997 var det ikke krav om membran på vegger og det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt våtsoner i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Andre tiltak:
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

-Kostnadsestimat er satt for renovering av våtrommet, da skifte av membran vil føre med seg en totalrenovering.

Merknad: Kostnad vil variere med ønskede produkter/materialer, samt eventuelle tilleggsarbeider med El og rør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Manglende oppbrett av membran mellom gulv/vegg utenfor dusjsone.



Det er utettheter i membran rundt sluk.



Sluk.

1.ETASJE > ELDRE BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > ELDRE BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

-Avtrekksvifte har en skrikende lyd når den går.

Konsekvens/tiltak

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

• Tiltak:

-Avtrekksvifte trenger service eller byttes ut.
-Tilluft trengs for å trekke fuktig luft ut, for lite utskifting av fuktig luft kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte.



Tett ved dør for tilluft.

1.ETASJE > ELDRE BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

1.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Bad.

1.ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm.
Det er oppbrett av membran ved dør.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig mansjett under klemring.



Sluk.

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

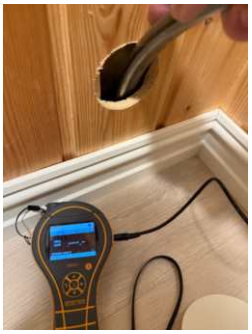
1.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Tørt på målested.
Hulltaking med måling er kun en stikkprøve og garanterer ikke for at ikke finnes fukt andre steder i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, samt kjøkken-øy. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap og stekeovn.

Lekkasjesikring anbefales montert uavhengig om krav gjaldt på oppføringstidspunkt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av nyere plast (rør i rør fra 2020) og noen eldre kobberrør. Samlestokk befinner seg i bod/ tidligere badstue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

-Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Rør av plast (rør i rør system) er ikke montert i lukket rørskap med drenering og det er muligheter for lekkasje på rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

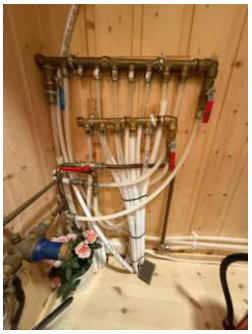
• Andre tiltak:

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

-Det anbefales å montere lekkasjesikring under samlestokk på bod, som stenger vannet når den oppdager lekkasje. Konsekvens er vannlekkasje som kan oppdages sent og forårsake kostbare vannskader i konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport



Samlestokk til rør i rør på bod/badstue.



Eldre kobberrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Det er observert durgo-ventil på eldre bad og det er usikkert om det er ført kloakklufting over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

-Det bør utføres nærmere undersøkelser av VVS fagmann om lufting av avløpsanlegget er tilfredstillende.
Konsekvens av mulig mangelfull lufting av anlegget kan være undertrykk og tømming av vannlåser, ventil har begrenset kapasitet ved stor vannføring som kan føre til svikt.



Durgo-ventil på eldre bad

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Jacuzzi

Beskrivelse

Det er montert en jacuzzi på verandaen, denne er ikke nærmere undersøkt/vurdert.

Tilstandsrapport



Jacuzzi.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 188 liter og er plassert i bod/tidligere badstu.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

-Tilfredsstillende avrenning fra en varmtvannsbereder betyr at vannet som lekker fra sikkerhetsventilen eller andre steder, blir ledet bort på en trygg måte, helst til et sluk. Dette forhindrer vannskader på boligen og sikrer at eventuelle lekkasjer blir oppdaget.



Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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.

Beskrivelse

Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1995

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?
Nei

-Eier informerer om at det mangler dokumentasjon på montering av spotter i 2002/2003 utført i forbindelse med en vannskade (reco as).

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

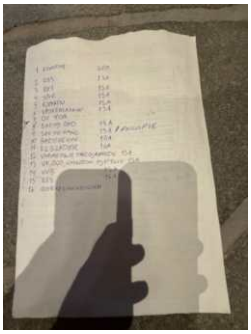
Generell kommentar

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

Konsekvens av 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.



Sikringsskap.



Sikringsskap.

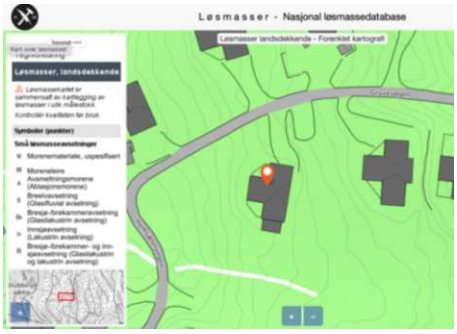
TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av morenemasser i henhold til NGU.



Løsmassekart. ngu.no

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1995.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Eldre drenering/fuktsikring mister over tid noe av sin funksjon som kan føre til større fuktpåkjenning i krypkjeller som igjen kan føre til skjulte fukt og råteskader i konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for flom.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

-Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på utredning av reel fare for området, da det går en bekk forbi boligen.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1995. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1995. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Hovedstoppekran.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

-Eiendommen ligger et område med høy aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Hovedkonsekvensen av langvarig eksponering for radon er økt risiko for lungekreft og helseplager.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Frittstående utvendig bod.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Det er ingen informasjon om byggeår på boden.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående utebod.

Boden er bygget med isolert plattforgulv, fundamentert på lecablokker plassert på terreng.
Veggene er av bindingsverk kledd med utvendig stående og liggende kledning.
Takkonstruksjonen er av sperrer og er tekket med shingel.
Renner og blekk er av lakkert metall.
Det var ikke tilkomst til bod på befaring og innvendige forhold er ikke inspisert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

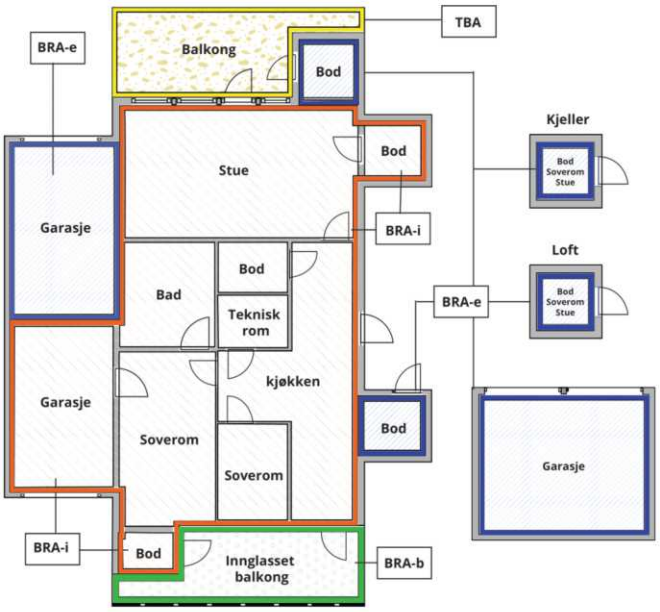
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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						17	17
1.Etasje	114			114	60		114
SUM	**114**				**60**	**17**	**131**
SUM BRA	**114**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
1.Etasje	Entré, garderobe, garderobe 2, kjøkken, spisestue, bod, stue, eldre bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bad 2, bod i tidligere badstu		

Kommentar

Areal på hems har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde (1.86m i spiss). Areal ligger under ALH/GUA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -På tegning er det inntegnet fire soverom, i dag er hovedsoverom utvidet inn i ett tidligere lite soverom.
-Entre var tidligere inntrukket, i dag er dette bygget ut jevn med yttervegg.

Status for bolig er: Tatt i bruk 12.12.1995.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til posten tilbygg/ modernisering.

Frittstående utvendig bod.

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Kommentar

-Areal av bod er målt utvendig, da det ikke var tilkomst til bod på berfaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: -Tekst fra kommunen: Kommunen kan ikke se at søknad er mottatt på anneks/bod tilknyttet eksisterende fritidsbolig. Ferdigattest er ikke i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	10	65		0	1164.7 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Gruvevegen 20

Hjemmelshaver
Brauner Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gruvevegen 20 som er i Hafjell, med kort vei til Gaiastova og Øyer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tekst fra kommunen: 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.

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
Gjensidige	93646325			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.02.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	09.02.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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 1995. 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.

Rapporten tar utgangspunkt i NS 3600: 2018.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillehammer

Oppdragsnr.
55260035

Selger 1 navn
Thomas Brauner

Gateadresse
Gruvevegen 20

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: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 03

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93646325

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

Beskrivelse: SPREKK EN FLIS, NOEN SPREKKER I FUGER STORE BADET

Document reference: 55260035

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: GJELDER DET LILLE BADET UTFØRT 2020 DET STORE BADET BLE UTFØRT HVA JEG HUSKER 2004, UTFØRT AV FAGLERTE, HAR IKKE DOKKUMNTASJON

Arbeid utført av: RECO

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: SMØRE MEBRAN, DET BLE LAGT FLIS PÅ FLIS PÅ GULV, I DUSJ NYE VÅTROMSPLATER, SMØRE MEMBRAN, DERETTER FLIS, NY DUSJVEGG OG BLANDEBATTERI

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: FØR SKIFTE AV TAK OG BESLAG I 2020 LITEN LEKKASJE VED PIPE . NÅ TETT OG I ORDEN.

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: VANNSKADE 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: HAR SETT MUS AVFØRING PÅ LOFT, ALDRI SETT MUS EL PÅ HYTTA NOEN GANG.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: MONTERT SPOTTER UTFØRT AV FAGARBEIDER MEN I 2002,2003, INGEN DOKKUMNTASJON

Arbeid utført av: RECO IFM VANNSAKDE

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: MONTERT 2020

Document reference: 55260035

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	UTVIDET GANG MED Å FLYTTE VEGGEN UT TIL YTTERVEGG I GANG 2020, UTFØRT IFM MED VANNSAKDE.
Arbeid utført av	RECO

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	PÅ BOD, TAKSKJEGG LITT OVER TOMTE GRENSEN BOD SATT OPP I 2003, ER TEGNET INN PÅ KART I KOMMUNNE. ALDRI BLITT KOMUNTERT AV KOMMUNE

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 55260035

Tilleggskommentar

SE TILSTANDSRAPPORT

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: 55260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Brauner	2487cc8e1606412f4fbbf3 95cb30a3e0d642eefc	17.03.2026 08:42:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 55260035

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

Energiattest



Adresse **Gruvevegen 20, 2636 ØYER**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261842**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15481129**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **65**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **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 **1995**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **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 **246,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **301,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **34 331 kWh**



Gruvevegen 20, 2636 ØYER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gruvevegen 20, 2636 ØYER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR HYTTEEIERFORENINGEN HAFJELL PANORAMA

(Vedtatt på stiftelsesmøtet den5.6.1992, senere endret på årsmøter 7.4.1993, 12.4.1995, 26.3.1997 og 12.4.2006)

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Hytteeierforeningen Hafjell Panorama.

§2 Medlemmer

Foreningens medlemmer er eiere og hjemmelshavere av hytteeiendommer innenfor hyttefeltet Hafjell Panorama i Øyer. Hyttefeltet fremgår av den til enhver tid gjeldende reguleringsplan. Eiere av tomter merket med nr. innenfor hyttefeltet har ved kjøp av tomt, eller overtagelse av tomt, forpliktet seg til å være medlem av foreningen.

Medlemskapet utøves av personer. Der en ikke fysisk person, et firma, stiftelse eller lignende er hjemmelshaver, og derved medlem av foreningen, skal det utpekes en fysisk person som fullmektig overfor hytteeierforeningen. Der en umyndig person er hjemmelshaver, og derved er medlem av foreningen, skal foresatte utpeke en fullmektig overfor foreningen. Fullmektigene er – som personer – valgbare til tillitsverv i foreningen. Medlemskap gir en stemme uansett antall tomter.

§ 3 Formål

Foreningens formål er å ivareta hytteeiernes felles interesser, herunder ivaretakelse av vedlikehold og snøbrøyting av felles atkomstveger, vedlikehold av feltets fellesarealer og eventuell utbygging av fellesanlegg i feltet.

§ 4 Styret

Foreningens styre består av inntil seks medlemmer som velges på årsmøtet. De velges for to år, dog med halve styret på valg hvert år. Det kan i tillegg velges ett varamedlem. Dette velges for ett år av gangen. Styret konstituerer seg selv og velger leder og en ansvarlig for veivedlikehold.

Årsmøtet kan bestemme at styremedlemmene, eventuelt bare lederen, skal ha godtgjørelse. Den årlige godtgjørelsen fastsettes i tilfelle av årsmøtet.

§ 5 Valgkomité

Det velges en valgkomité på tre medlemmer. Komiteen velges for tre år hvor ett av medlemmene er på valg hvert år.

§ 6 Forretningsfører

Årsmøtet kan bestemme at styret kan engasjere lønnet forretningsfører/regnskapsfører.

§ 7 Styrets arbeid

Styret skal ivareta følgende oppgaver:

A. Drift og vedlikehold av alle fellesanlegg og fellesarealer. Med fellesanlegg menes i disse vedtekter bl.a. veier og parkeringsplasser som ikke ligger innenfor den enkeltes tomtegrense, vann- og kloakkrør som er nødvendig for å nå frem til alles tomtegrense.
B. Inngå nødvendige avtaler som snørydding, søppeltømming og annet av felles interesse.
C. Innkreve årsavgift fastsatt av årsmøte.
D. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
E. Innkalle til årsmøtet og eventuelle ekstraordinære årsmøter.
F. Informere medlemmene minst to ganger per år om saker av betydning, og sende ut protokoll fra årsmøter til medlemmene innen rimelig tid.
G. I nødvendig utstrekning nedsette særskilte komiteer som under styrets kontroll skal utføre konkete oppgaver.
H. Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet. Hvert medlem har en stemme. Medlemmer kan stille ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig, datert og utstedt til det aktuelle årsmøtet. Kun medlemmer som er à jour med sin årsavgift har stemmerett på årsmøtet. Ved stemmelikhet på årsmøtet er styreleders stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal arrangeres hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte arrangeres når det kreves av styret, eller minst 10 % av medlemmene.

Forslag til saker på det ordinære årsmøtet må være styret i hende senest 15. februar eller tre uker før ekstraordinært årsmøte. Innkalling til årsmøter skjer skriftlig med to ukers varsel. Innkallingen skal være ledsaget av forslag til dagsorden med saksunderlag, årsberetning, årsregnskap, budsjett for påfølgende år og forslag til nye styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen som er på valg.

Det ordinære årsmøte skal behandle:

A. Årsregnskapet for forrige regnskapsår.
B. Budsjett for neste driftsår.
C. Årsmøtesaker fremmet av styret.
D. Årsmøtesaker fremmet av medlemmer før 15. februar
E. Fastsette årsavgift/medlemsavgift.
F. Velge nye styremedlemmer (jfr. § 4).
G. Bekrefte eller velge revisor.
H. Velge valgkomité for neste årsmøte.

Vanlige årsmøtesaker avgjøres ved simpelt flertall blant fremmøtte stemmeberettigede medlemmer eller fullmektiger. Endringer av vedtektene, eller vedtak i saker av betydelig økonomisk konsekvens for foreningen, krever et flertall på 2/3 av fremmøtte stemmeberettigede medlemmer eller fullmektiger.

Årsmøtet kan ikke ta beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

§9 Ikke diskriminerende vedtak

Styret og årsmøtet kan ikke treffe vedtak som vil være mer belastende for usolgte tomter enn de øvrige. Bestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres.

§10 Medlemmers plikter

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet. Medlemmene plikter videre å holde sin eiendom i ordentlig og ryddet stand, samt unngå unødig bråk slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Medlemmene plikter å rette seg etter avgjørelser styret treffer for å skjøtte sine oppgaver.

Medlemmene skal respektere de grunnlagsinvesteringer som måtte ligge på den enkeltes eiendom og må godta utbedrings- og vedlikeholdstiltak av fellesanlegg over egen eiendom.

Hytteeierforeningen Hafjell Panorama

Inviterer til årsmøte for sesongen 2024-25
Onsdag den 16 april kl 17.00 på
Nermo Hotell, i Låven.

Agenda

1. **Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden**
2. **Valg av møteleder**
3. **Valg av referent**
4. **Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen**
5. **Styrets årsberetning**
6. **Regnskap 2024**
7. **Revisors beretning**
8. **Årsavgift for 2025**
9. **Budsjett 2025**
10. **Orienteringssaker**
    - **Reguleringsplan for HHP**
    - **Fiber og veivedlikehold**
    - **Brøyteapp**
    - **Plan for vedlikehold av felles områder, egen faggruppe John Høsteland, Finn Jentoft, Lars Falao, Gunnar Bjørge.**
11. **Valg av styre, valgkomite og revisor (se neste side)**
12. **Eventuelt.**

Valgkomiteen har følgende forslag til valg:

Styret:

Tom Adolfsen (ikke på valg 1 år igjen)
Frederick Schæfer (ikke på valg 1 år igjen)
Hans Jørgen Andersen (ikke på valg 1 år igjen)
Finn Jentoft, styremedlem, velges for 2 år
Greger Wulfsberg, styremedlem, velges for 2 år

Valgkomite:

Lars Falao, velges for 2 år
Ulf Moen, velges for 2 år

Revisor:

Odd Øie, velges for 2 år

Oslo 31.03.2025
Styret i HHP, sign

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024 – 2025

HYTTEEIERFORENINGEN HAFJELL PANORAMA

Styrets sammensetning:

Etter årsmøtet i 2024 har styret bestått av følgende:

- Tom Adolfsen, styreleder (valgt for 2 år)
- Frederick Schaefer, styremedlem (valgt for 2 år)
- Hans-Jørgen Andersen, styremedlem (valgt for 2 år)
- Lars Falao, styremedlem
- Finn Jentoft, styremedlem
- Greger Wulfsberg, styremedlem
- Tom Gulliksen, varamedlem

Møter:

Styret har hatt 6 ordinære møter, i tillegg til omfattende kontakter og dialog utenom. I tillegg har det vært en rekke kontakter med grunneiere, kommunen, Eidsiva og andre fagpersoner og instanser.

Årsmøte 2023 – forslaget om reguleringsendring fra grunneiere:

Forslaget om endringer i reguleringsplanen som er fremmet av grunneierne Bjørge og Stubberud om mulig omregulering av enkelte områder/tomter til hyttebygging er ennå ikke ferdig behandlet i kommunen. Det har vært avsluttende høringsrunde (31.1.), men hvor høringsfristen måtte forlenges i forhold til statlige og regionale myndigheter, idet disse ved en feil ikke var varslet ved første frist som ble satt. Styret venter nå på den videre behandlingen i kommunale organer.

Det har i denne reguleringsprosessen også vært gjennomført mindre endringer for en del hyttetomter i form av grensejusteringer/tilleggsareal.

Nyttårsfeiringen:

Feiringen ble gjennomført etter gamle tradisjoner på Panoramaplassen, hvor Toril og Gunnar som vanlig disket opp med gløgg og stemningsfull setting, i samarbeid med foreningens miljøkomite og styret. Nissen kom etter hvert med godteposer til alle barna, og det hele ble avsluttet med et lite fyrverkeri før alle gikk til sitt og fortsatte nyttårsfeiringen rundt omkring i hytteområdet.

Panorama Pub:

Puben har fortsatt sin virksomhet gjennom siste år til glede for både hytteeiere og gjester ellers i området. Det er lagt nytt tak på selve puben. Det er ikke innkommet noen klager på den serveringsvirksomheten som drives.

Det ble gjennomført en Høstfest i oktober med ca 100 gjester, hvor tilbakemeldingen har vært at dette kan det nok bli aktuelt å videreføre. Dette første året bidro foreningen med et beløp, men styret har besluttet at for eventuelle kommende arrangementer vil dette ikke være aktuelt.

Vei- og brøyteavtalen – status etter graving av nye fiberkabler:

Avtalen med Gunnar som vei- og brøyteansvarlig ble forlenget fra høsten 2024, jf behandlingen av dette på siste årsmøte, hvor styret fikk fullmakt til dette. Det er gjort avtale om automatisk konsumprisindeksregulering i den nye avtaleperioden.

Styret har hatt jevn kontakt og pågang på Eidsiva og SKG som ansvarlig for fibergravingen når det gjelder istandsetting av veier og andre områder etter all gravingen. Det har vært gjennomført mange befaringer, senest forvinteren 2024, og det er avtalt at styret skal ha ny befaring våren 2025 for å få enda mer oversikt over hvordan vinteren har påvirket grave områdene, og i forhold til nødvendigheten av ytterligere arbeider/planering m.m.

Miljøstasjonen:

Miljøstasjonen i Gruvevegen fungerer bra, men det oppleves dessverre fortsatt at det hensettes søppel som ikke er ment for molokene (typisk tomme malingsspann, elektriske apparater, glass, store pappesker m.m.). Dette skal – som alle andre steder – leveres på gjenvinnings-stasjon, som i vært tilfelle ligger i Industrivegen 36, 2636 Øyer). Vi gjentar fjorårets oppfordring til de berørte: Vennligst skjerp dere!

Annet vedlikehold:

Det har vært skiftet skilting i den bratte bakken opp til eiendommene Bjørgefallet 53, 95 og 99, for å forhindre at biler som forsøker å kjøre opp, setter seg fast og må berges.

Styret har dekket kostnadene med nytt tak på Panoramabua (Puben), som foreningen eier, men leier ut til pubdriften, se post 6930 under kostnader i regnskapet.

Ny brøyteapp – mLogg Fritid:

Brøyteappen mLogg Fritid er innført i hyttefeltet, og de aller fleste er nå registrert i appen. Gjennom denne appen bestilles brøyting til hyttene, foruten at man kan kommunisere med Gunnar. Erfaringene til nå oppleves av styret som positive, og også Gunnar er fornøyd med ordningen.

Skiløyper Panorama/Skiløypebidrag – Hafjellbussen:

Foreningens styre har vårt styremedlem Frederick Schaefer som medlem i Øyer Turskiløyper (ØT). Medlemmenes betaling til ØT reguleres i henhold til kpi, og for neste sesong ber ØT om kr 1.450 pr medlem.

Nytt av året er at ØT har etablert en kiosk ved Sjøsætra som er åpen i helger og ferier i vinterhalvåret.

I tillegg er det igangsatt fra ca årsskiftet busstransport (Hafjellbussen) som går i retning Pellestova og retur, hvor man må kjøpe billetter på EnTur (stoppested kalt Bjørgefallet eller Panorama, v/innkjøringen til hyttefeltet). På EnTur framkommer også rutetabellen. Bussen går også til bl.a. Mosetertoppen og starter/slutter ved Hunderfossen hotell.

Avgift ved eierskifte:

Denne avgiften, kr 5.000 ved eierskifte og kr 2.500 ved overføring innen familie, fungerer bra, og vår regnskapsfører holder orden på betalinger i forbindelse med de salg/eierskifter som skjer gjennom året. I regnskapet framgår inntekt av dette for siste år på kr 21.000.

Avgift ved ny tomt og ny hytte:

Dette ble vedtatt på forrige årsmøte, og gjelder i forhold til eventuelle nye regulerte tomter som blir bebygd eller videresolgt. Beløpet utgjør kr 100.000,-.

Medlemssituasjonen:

Samtlige hytteeiere som har fritidseiendommer som ligger innenfor reguleringsplanen for Hafjell Panorama, er medlemmer av hytteforeningen.

Pr 26.3.25 var det i underkant av 259 hovedmedlemmer.

Regnskap og økonomisk resultat for 2024:

Regnskapet for 2024 gikk med et overskudd på kr 168.347, ca kr 150.000 bedre enn budsjettert. En del av innestående har gjennom året vært plassert på termininnskudd som har gitt bedre avkastning, slik regnskapet viser.

Årsavgiften:

Styret innstiller på at årsavgiften (kr 2.500) ikke endres.

Rydding i fellesområder:

Som det framgår av budsjettet for 2025 foreslår styret at det avsettes et beløp til arbeid med rydding i felles-/friområder. Planen er at det i løpet av sommeren startes et arbeid med plan for skogrydding, hvor styret vil leie inn en fagperson, eventuelt i samarbeid med kommunen, og utarbeide en plan som deretter sendes foreningens medlemmer til høring. Mest sannsynlig vil da selve fellingen/ryddingen kunne skje i 2026.

Ny Hjemmeside/Webside:

Det undersøkes nærmere muligheten for ny webside for foreningen, eventuelt som del av StyreWeb, som vi allerede benytter.

Denne årsberetning for 2024/25 med revisjonsberetning, regnskap og budsjett for 2025 blir lagt ut på hjemmesiden (www.hafjellpanorama.no) og er vedlagt årsrapport og innkallingen.

Oslo 27.3.2025

Styret i Hafjell Panorama hytteeierforening

Årsrapport

Resultat

Konto	Noter	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Medlemsinntekter					
3200 Vedlikehold og brøyting fellesvei		597 460	592 160	0	0
3210 Medlemskontingent		632 500	506 000	632 500	0
3220 Parkering / Brøyting		337 000	334 010	925 000	0
Sum Medlemsinntekter		*1 566 960*	*1 432 170*	*1 557 500*	*0*
Tilskudd					
3410 Eierskifte		21 000	20 000	20 000	0
Andre inntekter					
3850 Leieinntekt Panoramaplassen og Miljøstasjonen		48 634	35 541	40 000	0
3960 Viderefakturert vann- og avløpsgebyr		10 468	10 244	10 244	0
Sum Andre inntekter		*59 102*	*45 785*	*50 244*	*0*
Finansinntekter/Kostnader					
8040 Renteinntekter		48 256	27 635	25 000	0
Sum Inntekter		**1 695 318**	**1 525 590**	**1 652 744**	**0**
Kostnader					
Varekostnad					
4301 Løypebidrag		341 850	341 850	341 850	0
Annen driftskostnad					
6010 Brøyte- og vedlikeholdskostnader		868 636	938 118	950 000	0
6020 Skiløype, rydding og vedlikehold		7 563	4 500	80 000	0
6060 Nyttårsmarkering		45 646	51 540	100 000	0
6061 Høstfest		62 163	0	0	0
6300 Kommunale avgifter mv		12 765	12 520	12 520	0
6700 Regnskapshonorar		44 000	44 000	44 000	0
6800 Kontorrekvisita		1 872	2 374	2 500	0
6810 IT kostnader		29 062	27 978	30 000	0
6930 Vedlikehold Panoramaplassen		85 121	25 000	12 000	0
7500 Forsikring		7 774	7 431	7 500	0
7610 Styre- og årsmøtekostnader		18 575	34 732	30 000	0
7779 Gebyr betalingsformidling		1 946	1 732	2 500	0
7790 Andre kostnader		0	0	25 000	0
Sum Annen driftskostnad		*1 185 122*	*1 149 925*	*1 296 020*	*0*
Sum Kostnader		**1 526 972**	**1 491 775**	**1 637 870**	**0**
Årets resultat		**168 347**	**33 815**	**14 874**	**0**

Balanse

Konto	Noter	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Eiendeler					
Anleggsmidler					
1100 Bygninger		545 000	545 000	0	0
Finansielle anleggsmidler					
1350 Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000	0	0
Fordringer					
1500 Kundefordringer		0	22 530	0	0
Bankinnskudd/Kontanter					
1920 Driftskonto		118 858	228 876	0	0
1921 Bank særvilkår		0	9 208	0	0
1923 Fastrenteinnskudd 6 mnd		0	510 071	0	0
1924 Termininnskudd		303 410	203 507	0	0
1930 Termininnskudd		0	306 543	0	0
1970 Bank		0	682	0	0
1971 Termininnskudd		1 021 995	0	0	0
1972 Termininnskudd		0	0	0	0
Sum Bankinnskudd/Kontanter		*1 444 262*	*1 258 886*	*0*	*0*
Sum Eiendeler		**1 999 262**	**1 836 416**	**0**	**0**
Gjeld					
Kortsiktig gjeld					
2400 Leverandørgjeld		51 295	51 540	0	0
2910 Gjeld til medlemmer - dobbeltbet		0	5 755	0	0
2990 Annen kortsiktig gjeld		0	0	0	0
Sum Kortsiktig gjeld		*51 295*	*57 295*	*0*	*0*
Sum Gjeld		**51 295**	**57 295**	**0**	**0**
Kapital					
Opptjent egenkapital					
2050 Annen egenkapital		1 947 968	1 779 121	14 874	0
Sum Kapital		**1 947 968**	**1 779 121**	**14 874**	**0**
Sum egenkapital og gjeld		**1 999 262**	**1 836 416**	**14 874**	**0**

Noter

Budsjett Hafjell Panorama 2025

	Budsjett 2025	Resultat 2024	Budsjett 2024
Inntekter			
Leieinntekter Panoramaplassen	-50 000,00	-48 634,00	-40 000,00
Årskontingent a 2500 kr	-632 500,00	-632 500,00	-632 500,00
Brøyte og veivedlikehold inntekt	-934 460,00	-934 460,00	-925 000,00
Viderefakturert komm.vann- og avløpsgebyr	-10 468,00	-10 468,00	-10.244,00
Renteinntekt 2024/Eierskiftegebyr	-70 000,00	-69 256,00	-45 000,00
Sum inntekter	**-1 697 428**	**-1 695 318**	**-1 652 744**
Drifts kostnader			
Løypeutgifter Øyer Turskiløyper	341 850,00	341 850,00	341 850,00
Skitraseer/vei/Fiber veiutbedring	80 000,00	7 563,00	80 000,00
Rep vedlikehold Panorama/nye skilt div.	12 000,00	85 121,00	12 000,00
Renovasjon, vann, avløp PP	12 765,00	12 765,00	12 520,00
Brøyte og vedlikeholdskostnader	980 000,00	868 636,00	950 000,00
Brøyte app 253 x kr 89	22 517,00	0,00	0,00
Honorar regnskap	44 000,00	44 000,00	44 000,00
Reisekostnader ikke oppgavepliktig	5 000,00	0,00	5 000,00
Kostnader rådgivning Naturforvalter	25 000,00	00,00	25 000,00
Data/EDB kostnader og andre driftskostnader	30 000,00	29 062,00	30 000,00
Årsmøte Nermo, kurs, oppdatering og lignende	25 000,00	18 572,00	25 000,00
Annen kontor kostnad, Porto/kopi	2 500,00	1 872,00	2 500,00
Nyttårsarrangement + sosiale kostnader (Arrangement og sosialkomite)	100 000,00	107 809,00	100 000,00
Forsikring Panoramaplassen	8 000,00	7 774,00	7 500,00
Andre finanskostnader bankgebyr/øreavrunding	2 500,00	1 946,00	2 500,00
Medlemskontingent Styreweb/andre kostnader	0,00	0,00	0,00
SUM drifts kostnader	**1 690 132,00**	**1 526 972**	**1 637 870,00**
	-	-	
Årsresultat	**-7 296,00**	**-168 347,00**	**-14 874,00**

Til årsmøtet i Hytteeierforeningen Hafjell Panorama – revisjonsberetning for 2024

Jeg har revidert årsregnskapet for Hytteeierforeningen Hafjell Panorama for regnskapsåret 2024.

Bilagene er kontrollert mot regnskapsoppstillingen og avstemt med kontoutskriften fra banken.

Regnskapet for 2024 er oppgjort med et overskudd på kr 168.347

I balansen er medlemshytta på Panoramaplassen aktivert med kr 545.000. Denne er utleid til Panoramapuben hvor offentlige kostnader utover eiendomsskatt viderefaktureres leietaker. Leieinntekten beregnes ut fra omsetningen for året, faktureres etterskuddsvis året etter og utgjør kr 44.150.

Andelene i Øyer Turskiløyper er aktivert med kr 10.000.

Jeg har ikke grunnlag for å vurdere om disse verdiene reflekterer virkelig verdi og velger derfor å legge de bokførte verdier til grunn for begge disse.

I kortsiktig gjeld består av kostnader i forbindelse med nyttårsarrangementet og kostnader belysning portal ved innkjøring til hyttefeltet.

Innestående på bankkonto i regnskapet stemmer med årsoppgaven pr 31.12.2024 med kr 1.444.262. Ved å inkludere uoppgjorte poster i balansen vil disponible midler utgjøre kr 1.392.967.

Egenkapital pr 31.12.2024 inkludert årets resultat utgjør kr 1.999.262.

Foreningen har ingen rentebærende gjeld.

Hafjell, mars 2025

Odd R. Øie
Revisor

Confidential

Protokoll årsmøte 2025 Hafjell Panorama

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Schaefer, Frederick (27.03.1961), signert 22.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Warlo, Hans Johan (14.06.1960), signert 23.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Andersen, Hans-Jørgen (08.04.1954), signert 22.04.2025 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Hytteeierforeningen Hafjell Panorama

Protokoll fra Årsmøte

Onsdag 16. april 2025 kl 17.00, Nermo Hotel

Det møtte 42 hytteeiere med stemmerett.

1. **Godkjenning av møteinnkalling og dagsorden.**
   Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. **Valg av møteleder.**
   Styreleder Tom Adolfsen ble enstemmig valgt til møteleder.

3. **Valg av referent.**
   Styremedlem Hans-Jørgen Andersen ble enstemmig valgt som referent.

4. **Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen.**
   Hans Warlo og Hans-Jørgen Andersen ble enstemmig valgt til å undertegne protokollen.

5. **Styrets årsberetning.**
   Styrets årsberetning ble gjennomgått med enkelte spørsmål og kommentarer, og ble enstemmig godkjent. Styret tar gjerne imot forslag til arrangementer i hyttefeltet som styret også har mulighet til å kunne gi økonomisk støtte til.

6. **Regnskap 2024.**
   Regnskapet ble gjennomgått med enkelte spørsmål og kommentarer, og ble enstemmig godkjent.

7. **Revisors beretning.**
   Revisjonsberetningen ble enstemmig godkjent.

8. **Årsavgiften for 2025.**
   Årsavgift på kr 2.500 ble vedtatt, det samme beløp som året før.

9. **Budsjett 2025.**
   Budsjettforslaget ble gjennomgått og enstemmig vedtatt.

10. **Orienteringssaker:**
    - **Reguleringsplan for HHP**

      Høringsfrister er ute og forslaget til reguleringsendring skal nå legges fra for kommunestyret i Øyer. Det er av utarbeidet en ny overvannsvurdering fra grunneiernes side, etter pålegg fra kommunen. Styret følger opp saken og vil orientere så snart det foreligger noe nytt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Schaefer, Frederick (27.03.1961), 22.04.2025
- Warlo, Hans Johan (14.06.1960), 23.04.2025
- Andersen, Hans-Jørgen (08.04.1954), 22.04.2025

Forseglet av

Posten Norge

- **Fiber og veivedlikehold**

  Som det framgår av årsrapporten er veivedlikeholdet fulgt tett opp fra styrets side, og det skal også i løpet av våren/forsommeren iår være ny befaring for å avklare hvordan tilstanden til veier m.m. i feltet da framstår i forhold til behov for ytterligere utbedring og vedlikehold.

- **Brøyteapp**

  Styremedlem Frederick Schaefer orienterte litt om appen og erfaringene så langt, supplert av Gunnar Bjørge. Det er for det alt vesentlige gode tilbakemeldinger som er mottatt. Det er ønskelig at det meldes fra om ankomst vinterstid minst 48 timer i forkant. Alle som skal på hytta anmodes uansett om å melde fra om det (uansett behov for brøyting), idet dette gir Gunnar en viss oversikt over trafikken som kan ventes.

- **Plan for vedlikehold av fellesområder, egen faggruppe; John Høsteland, Finn Jentoft, Lars Falao, Gunnar Bjørge**

  Som det framgår av årsrapporten skal det i løpet av sommeren startes et arbeid med plan for skogrydding. Gruppens medlemmer framgår over. Dette vil omfatte hele hyttefeltet. Det skal gjøres et estimat på kostnader, og det antas at det må leies inn større skogsmaskin for noen områder, mens andre steder må det felles manuelt, for å redusere ødeleggelser som en slik stor maskin kan forårsake. Det kan også bli aktuelt at hytteeiere kan få felt trær på egen grunn i denne forbindelse (dette må den enkelte betale selv), og gruppa skal også ha fokus på å få felt trær som vurderes som risikable/fare for velt.

  Når gruppa har fått en tilstrekkelig oversikt vil en plan for felling bli utarbeidet og lagt ut til høring for alle medlemmer i foreningen.

  Det ble fra forsamlingen også stilt spørsmål om mulig dugnad(er) som en del av prosjektet. Også dette må gruppa vurdere.

11. Valg av styre, valgkomite og revisor.

Valgkomiteens framlagte forslag ble enstemmig vedtatt.

<u>Styret for kommende periode består av følgende</u>:

- **Tom Adolfsen (**leder, ikke på valg, 1 år igjen)
- **Frederick Schaefer (**styremedlem, ikke på valg, 1 år igjen)
- **Hans-Jørgen Andersen (**styremedlem, ikke på valg, 1 år igjen)
- **Finn Jentoft,** (styremedlem, valgt for 2 år)
- **Greger Wulfsberg,** (styremedlem, valgt for 2 år)

<u>Valgkomite</u>:

- **Lars Falao** (valgt for 2 år)
- **Ulf Moen** (valgt for 2 år)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Schaefer, Frederick (27.03.1961), 22.04.2025
- Warlo, Hans Johan (14.06.1960), 23.04.2025
- Andersen, Hans-Jørgen (08.04.1954), 22.04.2025

Forseglet av

Posten Norge

Revisor:

- Odd R. Øie (valgt for 2 år)
-

12. Eventuelt.

Det framkom ingen ytterligere saker, og årsmøtet ble avsluttet.

Hafjell 17.4.2025

Hans Warlo

Sign.

Hans-Jørgen Andersen

Sign.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Schaefer, Frederick (27.03.1961), 22.04.2025
- Warlo, Hans Johan (14.06.1960), 23.04.2025
- Andersen, Hans-Jørgen (08.04.1954), 22.04.2025

Forseglet av

Posten Norge

DETALJREGULERINGSPLAN FOR

Hafjell Panorama (inkl 104 Tobiasgruva)

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	**16.10.2024**
Tilhørende plankart sist revidert:	**16.10.2024**
Godkjent av kommunestyret:	**22.05.2025**
Endring av reguleringsplan:	**12.09.2025**

1 Generelt/Plankrav

1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og begrensning på plankartet. Innenfor området er arealet detaljregulert iht PBL § 12-3 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- *1120 Fritidsbebyggelse:* ***BFR***
- *1330 Bevertning****: BB***
- *1420 Skiløypetrasé:* ***BST***
- *1510 Energianlegg:* ***BE***
- *1550 Renovasjonsanlegg:* ***BRE***
- *1610 Lekeplass* ***BLK***
- *1900 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål:* ***BAA***

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)
- *2010 Veg (privat):* ***SV***

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)
- *3040 Friområde:* ***GF***

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 5)
- *5110 Landbruksformål:* ***LL***
- *5130 Friluftsformål:* ***LF***

Hensynssoner (pbl § 12-6)
- *H190 Andre sikringssoner (Overvann):* ***H190***
- *H320 Flomfare:* ***H320***
- *H370 Høyspenningsanlegg:* ***H370***

1.2 <u>Forhold knyttet til kulturminner:</u>
I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner.
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.

1.3 Terrenginngrep mv:
Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås.

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 ryddes, planeres og tilsås på en slik måte at stedegen vegetasjon i størst mulig grad kan bli reetablert.

1.4 Gjerder:
Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Portaler er ikke tillatt. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.
Sikringstiltak med hensyn til trafikksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk iht Statens vegvesens normal N100 og N101 og settes opp i henhold til spesifikasjoner fra leverandør.
Sikring av alpinløyper og planfrie kryssinger for alpinløyper skal utføres iht. avtaler med Hafjell Alpinsenter AS.

1.5 Flaggstenger:
Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

1.6 El-forsyning:
Framføring av el-forsyning til nye boenheter skal skje ved jordkabel. Luftstrekk tillates ikke.

1.7 Veg, vann, avløp og renovasjon:
Alle områder som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av tilliggende veger.

En helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen.
Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak jf. punkt 6.

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

1.8 Parkering:
Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal. Parkeringsareal skal beregnes i tråd med §§ 5-3 og 5-7 i Veileder H-2300 – Grad av utnytting fra Miljøverndepartementet 2014. 2 Biloppstillingsplasser = 36 m^2. Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.

1.9 Utleie av fritidsboliger:
Utleie av fritidsboliger er tillatt innenfor alle områder regulert til dette formålet, også der det er regulert i kombinasjon med andre formål.

1.10 Byggesak:
Byggesøknad skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1: 200 som i detalj viser adkomst, ny og

eventuell eksisterende bebyggelse, parkering, avstander til veg, tomtegrenser og nabobebyggelse. Byggesøknad skal vise på kart og i snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep (byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsareal og ledningstraséer), samt plan for bevaring av eksisterende vegetasjon (skjøtselsplan). Parkering skal ivaretas på egen tomt iht kommunale parkeringsvedtekter.

1.11 Transformatorer/nettstasjoner, fordelingsskap mv:
Nettstasjoner, med fordelingsskap mv. kan plasseres på alle områder regulert innenfor hovedformålene Bebyggelse og anlegg, samt Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pkt 1.1.

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Områdene merket **BFR** skal benyttes til fritidsbebyggelse.

2.2 **BFR 1 til 111**
På hver tomt kan det oppføres 3 bygninger: Hytte, anneks og uthus/garasje, men kun en boenhet. BYA skal ikke overstige 25 % av tomtens areal. 1 -96 og Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 204 m^2 BYA. Anneks skal ikke overstige 30 m^2 og uthus/garasje skal ikke overstige 40 m^2 bebygd areal (BYA). Det skal avsettes areal til 2 parkeringsplasser på hver tomt, totalt 36 m^2 BYA. Areal til parkering på terreng kommer i tillegg til bygningsmassen dersom det ikke bygges garasje.

I tilknytning til den enkelte bygning kan det, i tillegg, uten at det inngår i BYA, oppføres terrasse uten takoverbygg på inntil 30% av bygningens BYA.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65 m og gesimshøyde 3,20 m over ferdig grunnmur. For BFR 80 skal ikke mønehøyde overskride 795 m.o.h. 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 skal det i tillegg bygges med sokkeletasje. Dette gjelder når byggegrunn/der bebyggelse plasseres er 1:5 eller brattere, skal det bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde er da 8,95 m og maksimal gesimshøyde 5,90 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. Synlig grunnmur under sokkelfront må ikke være mer enn 30 cm høy. Evt sokkeletasjer skal ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med tørrmur av råkopp e.l. stein. Forblending med stående heller tillates ikke.
Der det bygges med sokkeletasje tillates ikke oppstugu i tillegg.

Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 3,0m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning. Ved bruk av steinmurer / støttemurer til skjærings- og fyllingshøyder skal disse ikke være høyere enn 1,5 m. Kommune kan ved skjønn tillate større skjæringer og fyllinger i utfordrende terreng. Bygninger

skal ha saltak eller skråtak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Reflekterende materialer og lyse eller skarpe farger som gir stor kontrast mot omgivelsene tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger med unntak av hvit. Torv, skifer og tre kan benyttes som taktekking.

Ift. bestemmelser om maksimal grunnmurshøyde angis møne- og gesimshøyde fra et punkt 30 cm under overkant ferdig innvendig golv. På byggeområder hvor det tillates sokkelløsning angis møne- og gesimshøyde fra planert terreng i sokkelfasaden.

2.3 I områder merket **BST** skal det etableres skianlegg/løyper/nedfarter. Det tillates terrengarbeider med nødvendig planering, skjæringer og fyllinger. Det tillates preparering med løypemaskin hele døgnet. Innenfor områdene tillates det etablert snøproduksjonsanlegg, permanente og midlertidige sikkerhets- og ledegjerder, skilttavler, belysningsanlegg, samt andre installasjoner som hører til normal og forsvarlig drift av alpin -og langrennsanlegg. Det tillates også oppsatt lekeapparater og andre installasjoner for lekeplasser, både for sommer- og vinteraktiviteter.

Område **BB** skal brukes til fellesareal med bevertning. Maksimalt bebygd areal (BYA) er 100 m^2. Det tillates terrasse uten takoverbygg på inntil 60 m^2.

2.4 Område **BE** skal benyttes til tekniske installasjoner for energiforsyning.

2.5 områder merket **BRE** skal benyttes til renovasjonsanlegg. Det skal legges til rette for kildesortering.

2.6 I område merket **BLK** kan det anlegges lekeplass.

2.7 Områder merket **BAA1 til 6** skal brukes til ski og friområde.

2.8 Områder merket **BAA7 til 8** skal brukes til veg og skitrase.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Områder merket **SV** skal benyttes til privat veg. I områdene kan det anlegges kjøreveger, med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drensgrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

På private veger tillates det for trafikkregulering oppsatt stengsel i form av bom, grind, port eller lignende, inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for syklende, gående og bevegelseshemmede. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy.

Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

Ved utbygging skal det tilrettelegges for rednings- og slokkemannskap med hensyn til adkomst og slokkevann, jf. plan- og bygningslovens §§ 27-1 og 27-4.

4 Grønnstruktur - Friområde

4.1 Områder merket **GF** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag.
Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. vannressurslovens § 11. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht pkt 6 tillates ikke, annet enn vedlikehold av vannstreng og kantsoner ved fjerning av masser/ slam som bygger seg opp, opprensking av drivgods og kvist, samt evt nødvendig forsterkning og reparasjon av plastring og lignende.

5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

5.1 Områder merket LF skal benyttes til friluftsområde tilgjengelig for allmenheten.

5.2 Områder merket LL skal benyttes til landbruksformål, parkering av landbruksmaskiner.

6 Overvannshåndtering

6.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til vesentlig økt avrenningshastighet til omgivelsene. Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal følges.

6.2 For hver tomt skal det etableres lokal fordrøying med minimum netto magasinvolum:

6.2.1 13 m^3 dersom takflaten består av grønt tak

6.2.2 16 m^3 dersom takflaten består av hard/impermeabel takflate

6.3 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 40%.

7 Hensynssoner

7.1 **H190** er sikringssone for flomveg. I områdene skal det anlegges avskjærende grøft for ledning av overvann / flomvann bort fra byggeområder. Grøfter skal dimensjoneres for 100-års flom med 40% klimapåslag og erosjonssikres.

7.2 **H320** er hensynssone flomfare ved 200-års flom med 40% klimapåslag. Det tillates ikke oppført bygg eller permanente installasjoner innenfor sikringssonen, med unntak av bruer/kulverter som er nødvendig for vegkryssinger. Bru/kulvert skal dimensjoneres for 200-års flom med 40% klimapåslag.

7.3 **H740** er høyspenningsanlegg. Det tillates ikke tiltak innenfor sonen uten etter godkjenning fra linjeeieren.

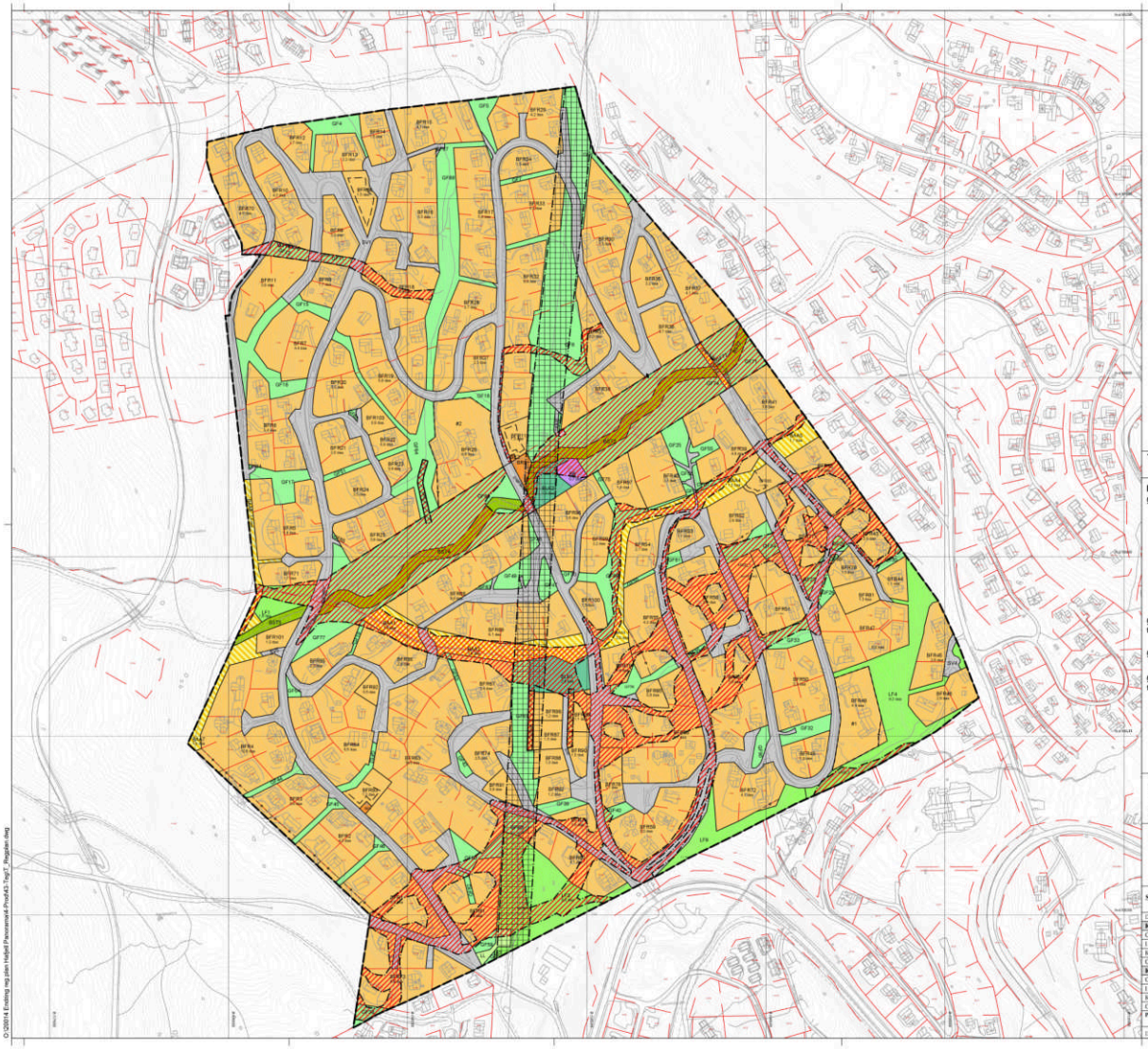
8 Rekkefølgebestemmelser

8.1 Før byggetillatelse

Før det kan gis byggetillatelse;
a) til nye fritidsboliger, skal utvidet utslippstillatelse for kommunalt avløpsvann for Øyer kommune foreligge.

8.2 Før ferdigattest

Før det kan gis ferdigattest;
a) til nye fritidsboliger, skal tiltak i pkt. 7.1 opparbeides.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFR — Fritidsbebyggelse
- BB — Bevertning
- BST — Skiløypetrasé
- BE — Energianlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg
- BLK — Lekeplass
- BpAA — Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV — Veg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF — Friområde

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LL — Landbruksformål
- LF — Friluftsformål

§12-6 - Hensynssoner

- H740 — Frisikt
- H190 — Andre sikringssoner
- H320 — Flomfare
- H740 — Båndlegging etter andre lover

§12-7 - Bestemmelseområder

- Antall bolger, boligallmelse, tilgjengelighet, mm

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Bestemmelsesgrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Grense for båndleggingssone
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal opphøres
- Byggegrense
- Frisiktlinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basekart:	Ambita Infoland
Dato for basekart:	12.05.2022
Koordinater-sone:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN2000
Ekvidistanse:	1 m
Kartmålestokk:	1:2000 en (A1)

0 25,5 50,5 75,5 101m

N

Øyer kommune

Detaljregulering

Hafjell Panorama

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: **202402**

Forslagsstiller: **Martin Bjørge**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Kommunestyret sitt vedtak		64/25	22.05.2025	
Offentlig ettersyn 0/a 04.02.2025 til 11.04.2025		97/24	03.12.2024	HHK
1. gangs behandling				
Kartoppretting av oppstart av planarbeid for endring			20.02.2023	TCO
Oppstartsmøte for endring			12.11.2020	
Kommunestyret sitt vedtak		29/19	23.05.2019	
Offentlig ettersyn 0/a 15.11.2018 til 07.01.2019				
1. gangs behandling		90/18	30.11.2018	
Kartoppretting av oppstart av planarbeid			08.11/11.11.2017	
Oppstartsmøte				

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Structor	TEGNNR.	DATO	SIGN.
	8101-T10	28.04.2025	TCO

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

© 02014 Endring reg.plan Hafjell Panorama/4-Prod/4.3 Tegn/*.dwg

ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 10 Bnr 65 Fnr _____ Snr _____

NÆRLIGGENDE AREALPLANFORSLAG:

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

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

Med hilsen
For Øyer Kommune
Navn: Andrea Kinn Dato: 10.02.2026

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

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 10 Bnr 65 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 19 433,29	
Antall terminer faktureres gebyrene:		4	
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement:	X	3 205,63	
Vann : Forbruk:	X	1 632,30	Stipulert forbruk a 63m3
Avløp: Abonnement:	X	3 299,94	
Avløp: Forbruk:	X	2 239,43	Stipulert forbruk a 63m3
Tømming av slamavskiller:			
Tømming av tett tank:			
Renovasjon:	X	3 555,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	X	5 037,-	
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: 10.02.2026

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

Ordre: **86399**

Eiendom: **3440-10/65/0 Andel 0**
Gruvevegen 20
2636 Øyer

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 10.02.2026 07:57:

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

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 10 Bnr 65 Fnr _____ Snr _____

VANNMÅLER:

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 10.02.2026

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

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 10 Bnr. 65 Fnr. _____ Snr. _____

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

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

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

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

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Eiliv Malme Dato: 09.02.2026

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 10 Bnr 65 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:	Gruvevegen 20, 2636 Øyer			
	Adresse navn:		Gruvevegen	
	Adresse nr:		20	
	Leil. Nr:		**H0101**	
Eiendommen har følgende kretser:				
Valgkrets	Øyer	X	Tretten	
Skolekrets	Solvang (Øyer)	X	Aurvoll (Tretten)	
Kirkesogn	Øyer	X	Tretten	
Barnehager	Dulven barnehage (privat på Tretten) Mosjordet barnehage (kommunal på Tretten) Granerudmoen barnehage (privat i Øyer) Hågåsletta barnehage (privat i Øyer) Vidarheim barnehage (kommunal i Øyer) Se kommunens hjemmesider for mer informasjon/kart med mer.			

Evt andre kommentarer:

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

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Ida Gillebo Dato: 11.02.2026

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

Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	**10**	**65**	**0**	**0**	Grunneiendom	TOMT 147	Ja	1164,7	1166	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.06.1995	Nei	Nei	Nei			Nord: 6788529.09 Øst: 580246.17 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			10/65	0
Kart- og delingsforretning	29.06.1995			Mottaker	10/65	1166
				Avgiver	10/13	-1166

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15481129	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	112	0	112

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gruvevegen	20			Nord: 6788525 Øst: 580259 System: EPSG:25832		Grunnkrets 102-Sørbygda Kirkesokn 1-Øyer Stemmekrets 1-Øyer Postnummerområde 2636-ØYER SKOLEKRETS 1-Solvang

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 344-94 M-Målebrevsnummer: 61-95	

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
1164,7	Nord: 6788529,0900891 Øst: 580246,1699962 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	**10**	**65**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	15481129	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	112	0	0	112

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6788525 Øst: 580259 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.06.1995	20.07.1995	
IG-Igangsettingstillatelse	11.07.1995	20.07.1995	
TB-Tatt i bruk	12.12.1995	15.12.1995	

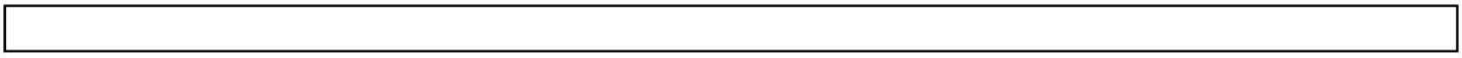
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	112	0	Kjøkken	0	0	Gruvevegen 20	10	65	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	112	0	112

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:

Gnr. 10 Bnr. 65 Fnr. - Snr. -

Bygningsnr.: 15481129

Det finnes ikke ferdigattest for enheten i kommunens arkiv.	x
Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse for enheten i kommunens arkiv.	x
Midlertidig brukstillatelse finnes, vedlagt. Det må søkes om ferdigattest.	
Ferdigattest er gitt og vedlagt.	

Kommunen kan ikke se at søknad er mottatt på anneks/bod tilknyttet eksisterende fritidsbolig. Ferdigattest ikke i kommunens arkiver.



Utsnitt fra glo-kart, bildet tatt 21.06.2024

Mvh.

Glenn Olsen
Avd.ingeniør – Byggesak

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

Gnr	Bnr	Festenr
10	65	

Representasjonspunkt
X 358957 Y -12017 Z

Kartblad	X	Landsnett
CM075-1-09		

Målestokk	Areal
1: 500	1166 M²

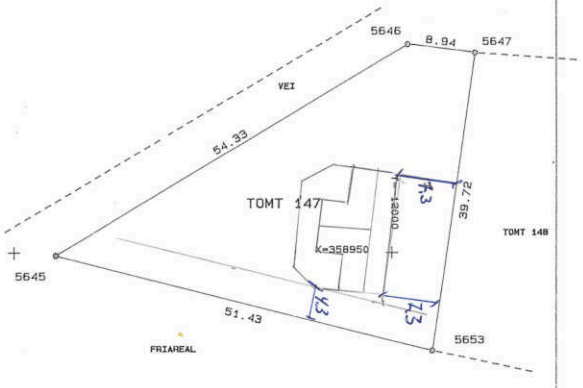
MÅLEBREVKART

Jnr 344-94

Målebrev nr 61-95

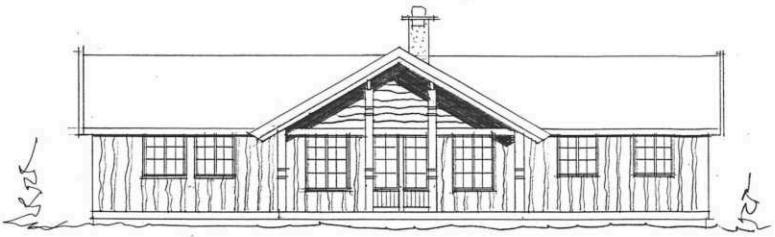
utskrift 11/7-95 BD

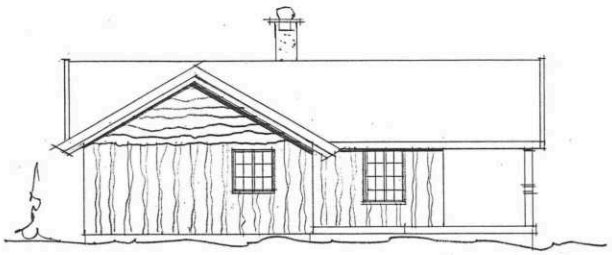
N

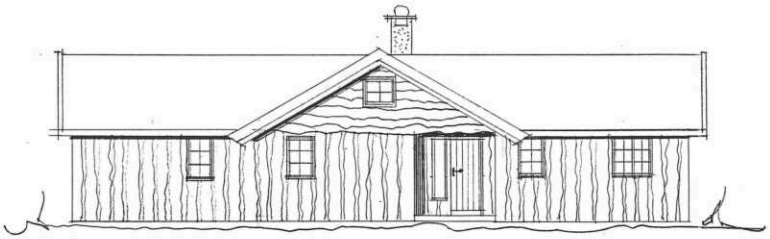


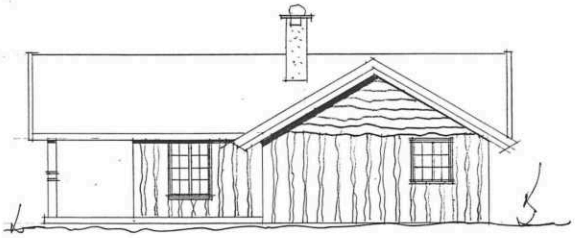
PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
5645	Gkj.gr.merke	358949.61	-12044.56		
5646	Gkj.gr.merke	358977.49	-11997.93	54.33	
5647	Gkj.gr.merke	358976.34	-11989.07	8.94	
5653	Gkj bolt jord	358937.03	-11994.69	39.72	
				51.43	

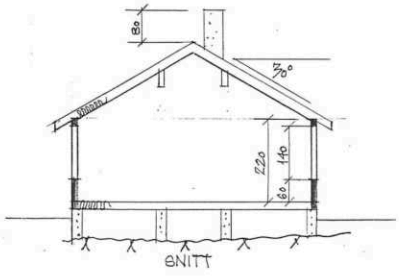
Vesla/Geonor





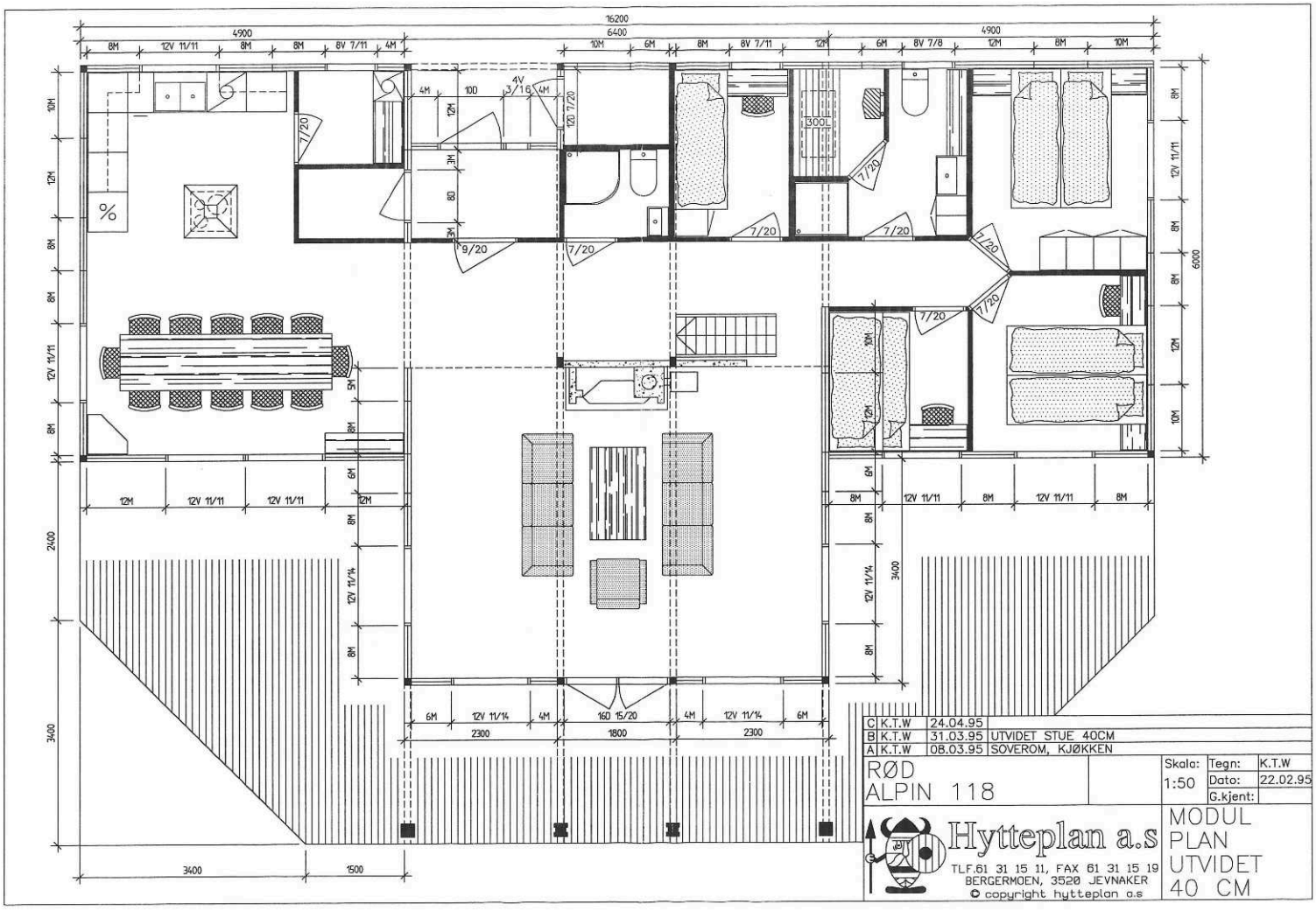






HYTTE FOR EGIL RØD
FASADER ~ SNITT ~ MÅL 1:100

Hytteplan a·s
TLF. 6131 15 11, FAX 6131 15 19
3520 JEVNAKER



C	K.T.W	24.04.95	
B	K.T.W	31.03.95	UTVIDET STUE 40CM
A	K.T.W	08.03.95	SOVEROM, KJØKKEN

RØD
ALPIN 118

Skala:	Tegn:	K.T.W
1:50	Dato:	22.02.95
	G.kjent:	

Hytteplan a.s
TLF.61 31 15 11, FAX 61 31 15 19
BERGERMOEN, 3520 JEVNAKER
© copyright hytteplan a.s

MODUL
PLAN
UTVIDET
40 CM

SITUASJONSKART

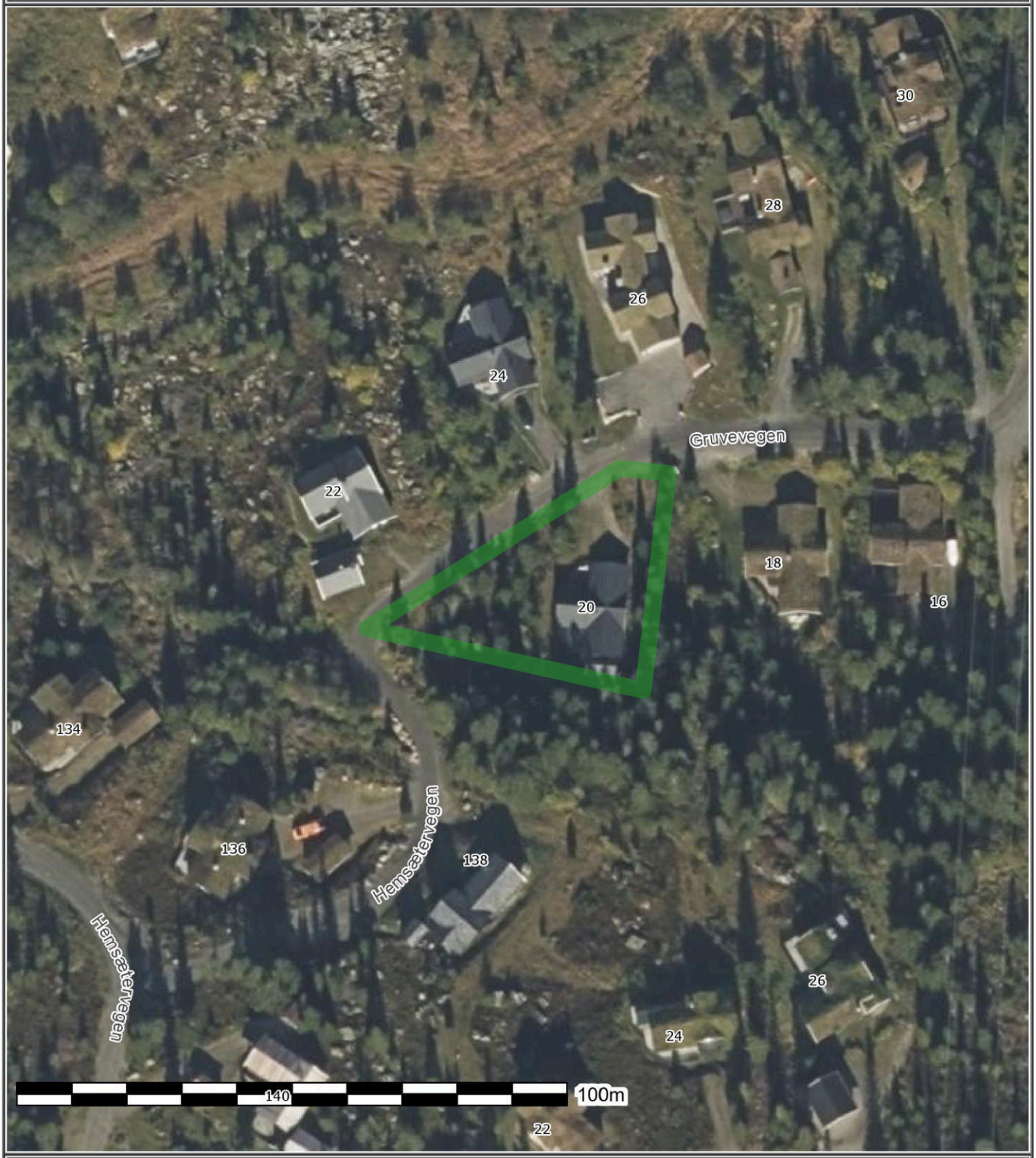
Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gruvevegen 20, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

N

ØYER KOMMUNE

Dato: 12/2-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



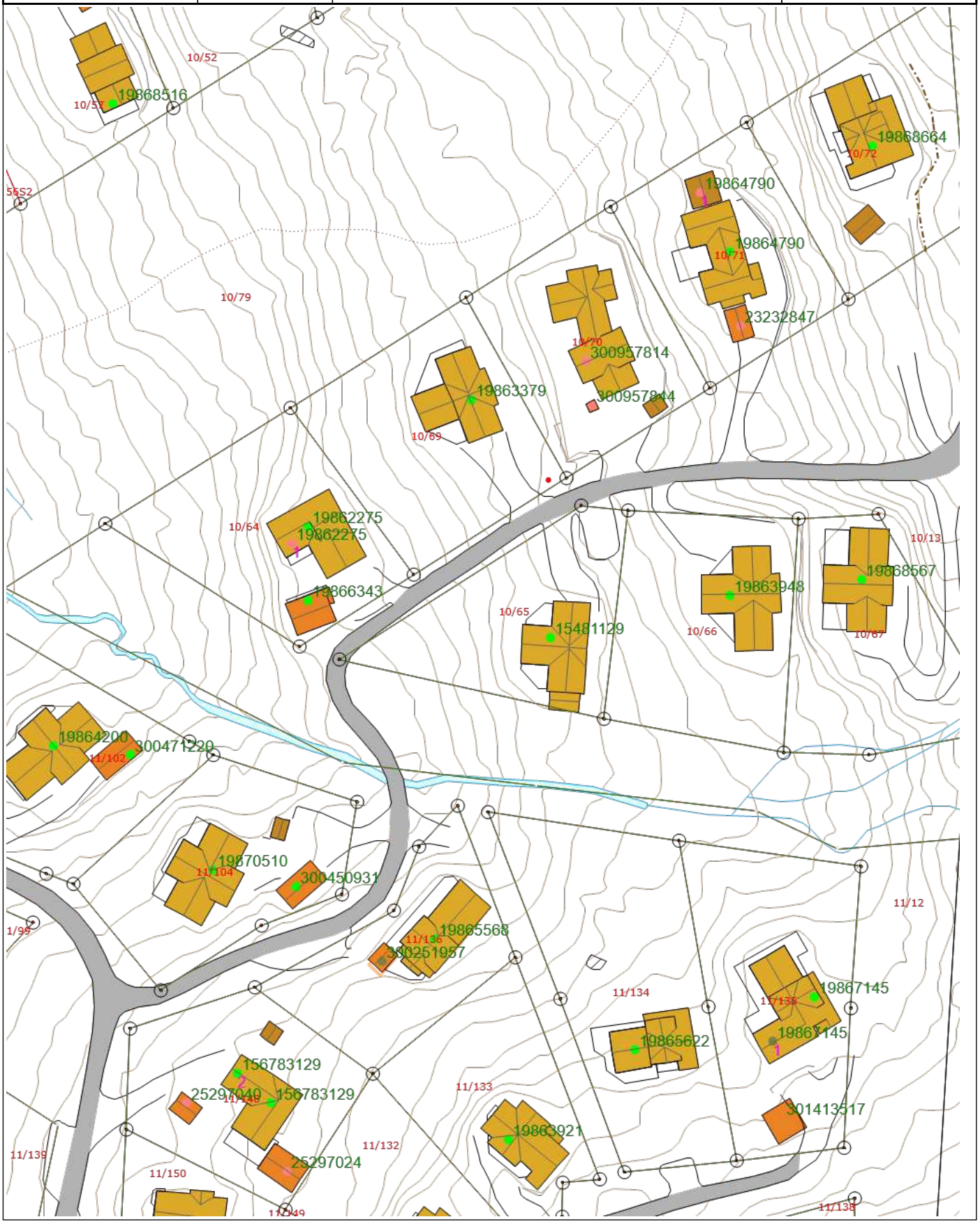
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Matrikkelkart

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gruvevegen 20 2636 ØYER			
Annen info:				

Øyer kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygning
- Offentlig godkjent grensemerke
- Andre grensepunkt
- Middels nøyaktige målinger
- Skissenøyaktighet eller ikke angitt nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Eiendom
- Skap
- Trase
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Ferdigattest
- Tatt i bruk
- Meldingsak tiltak fullført
- Stein
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Veg
- Elvekant
- Elv og bekk
- Elv
- Høydekurve_Øyer

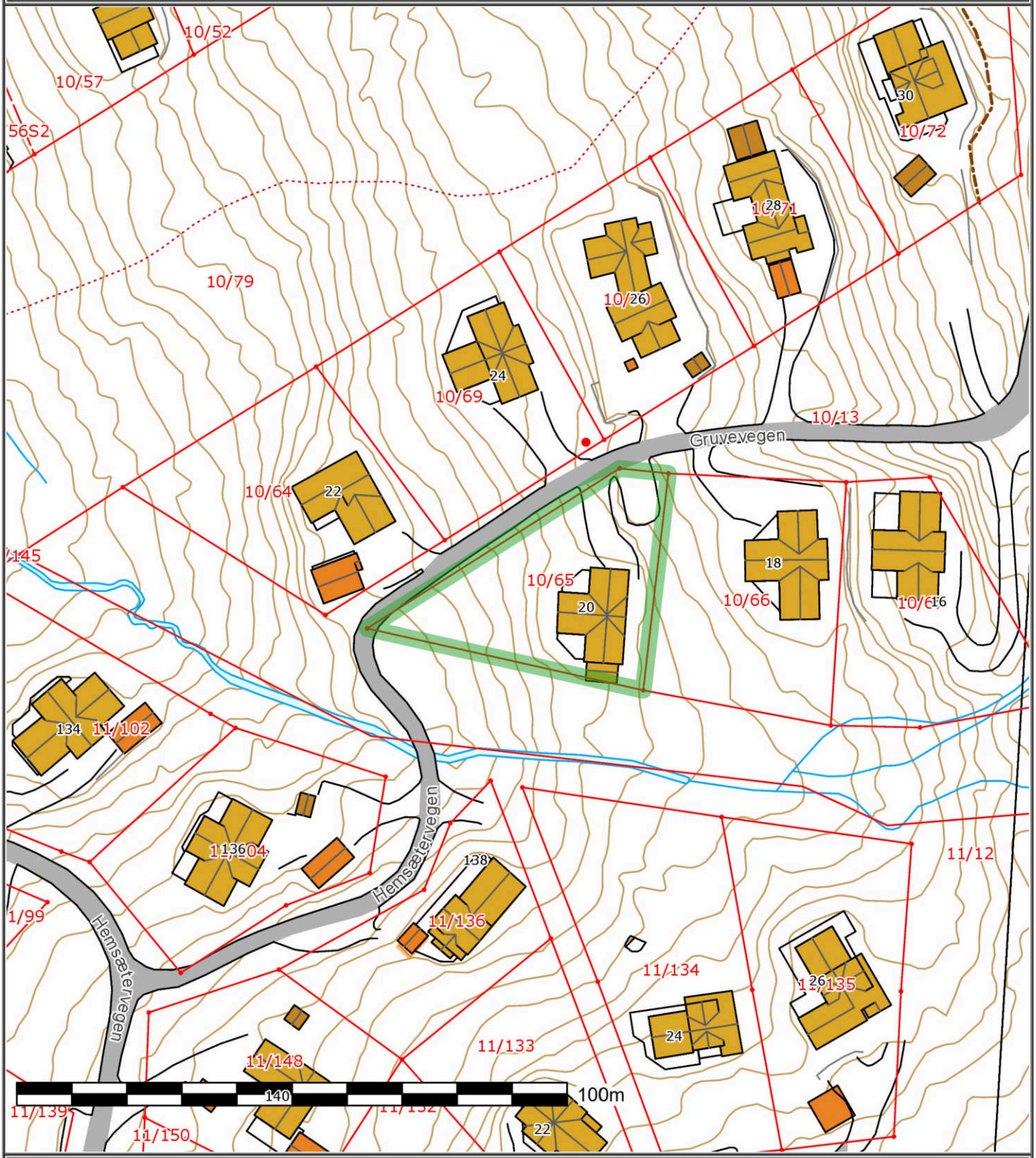
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Gruvevegen 20, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

ØYER KOMMUNE

Dato: 12/2-2026 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



Returneres til:

Selmer A.S
v/Nils Th. Dannevig
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo 1

Skjøte [1]

TINGLYST
18 JUL 1995
SØR-GUDBRANDSDAL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 5368

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0521	Øyer	10	65			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet Hytte

2. Kjøpesum

Kr 215.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 215.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
01 03 60 [redacted]	Tobias Stubrud	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
27 03 47 [redacted]	Bente Rød	1/2
02 03 50 [redacted]	Egil Rød	1/2

Doknr: 5368 Tinglyst: 18.07.1995 Emb. 017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kjøperen forplikter seg til å være medlem i felles hytte-forening og rette seg etter foreningens vedtekter.

Kjøperen er innforstått med at felles ledningsnett over hans eiendom skal kunne vedlikeholdes og at grunnen over dette ikke kan bebygges.

Egenmidl

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøperen aksepterer at hytteforeningen skal benytte Arne Hovland, Martin Bjørge og Tobias Stubrud ved vedlikehold, snøbrøyting og andre servicefunksjoner i h.h.t. avtale undertegnet av disse 23.08.1991.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) | ☒ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive | ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo 21-6 1995

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tobias Stubrud

Tobias Stubrud

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Asgeir Moheim

Asgeir Moheim

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Astrid Stubrud

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Asgeir Moheim

Asgeir Moheim

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Gruvevegen 20

HØYDE OVER HAVET

783 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 454 m
- 1165 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Avstand til nærmeste bakke: 900 m
- Skitrekk i anlegget: 18

DAGLIGVARE

Joker Gaia	4 min
Spar Øyer	11 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	25 min
Hamar	1 t 7 min
Oslo	2 t 20 min

AKTIVITETER

Øyer idrettspark	10 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	10 min
Granrudmoen ballbane	10 min
Solvang grusbane	10 min
Øyer ungdomsskole	10 min
Solvang skole	11 min
Vidarheim ballbinge	14 min
Jorekstad	20 min

SPORT

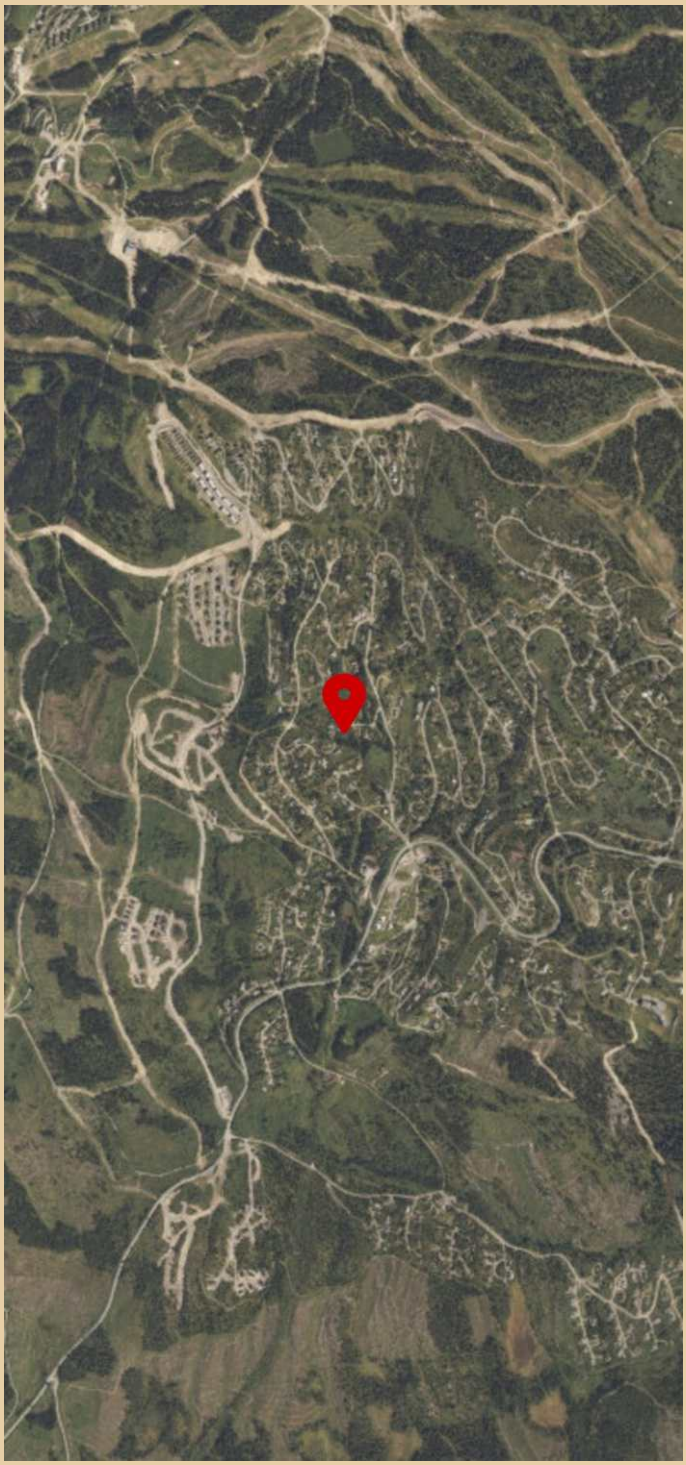
Øyer idrettspark	10 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	10 min
GO Trening Øyer	11 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	20 min

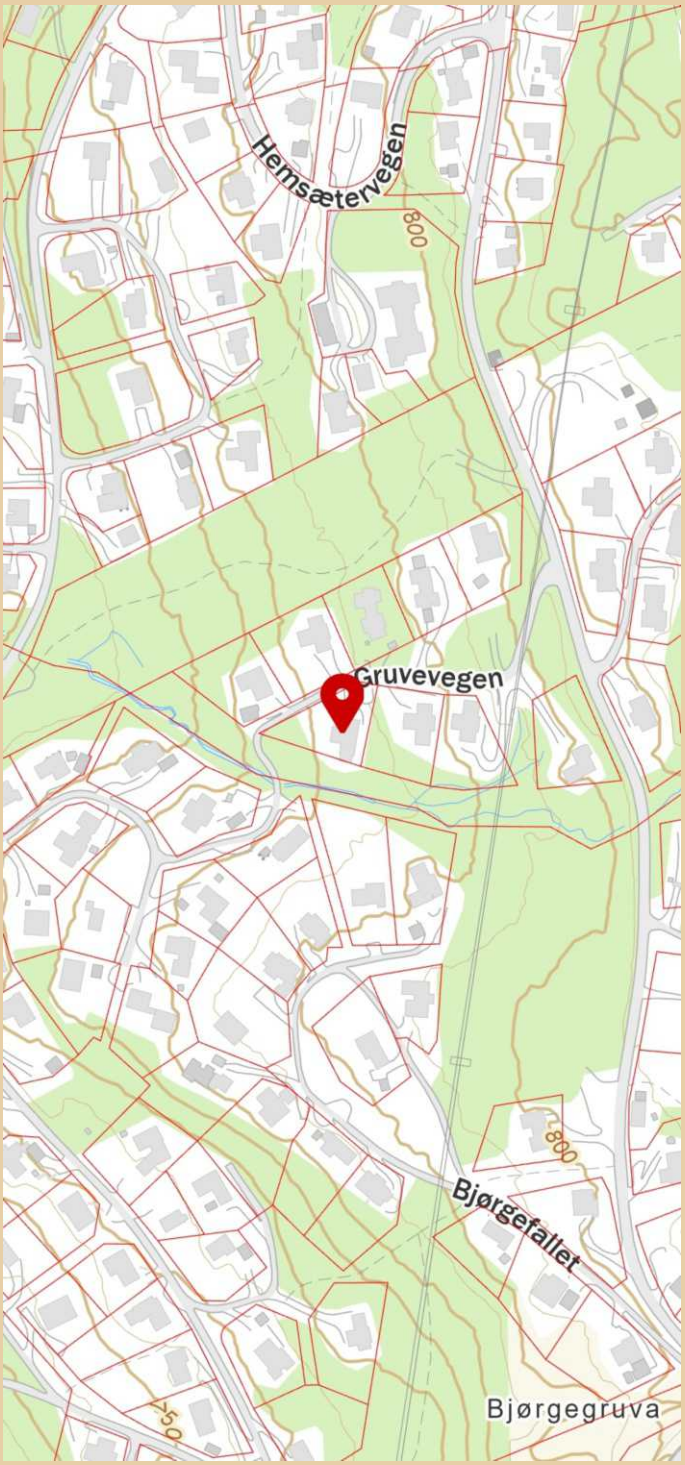
OFFENTLIG TRANSPORT

Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	17 min 13.5 km
Bjørge Linje 540	6 min 5.9 km
Nestingen Linje 540	6 min 6.3 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:
Gruvevegen 20, 2636 Øyer
Gnr. 10, Bnr. 65, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
55260035

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.
