PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

SKÅKA 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

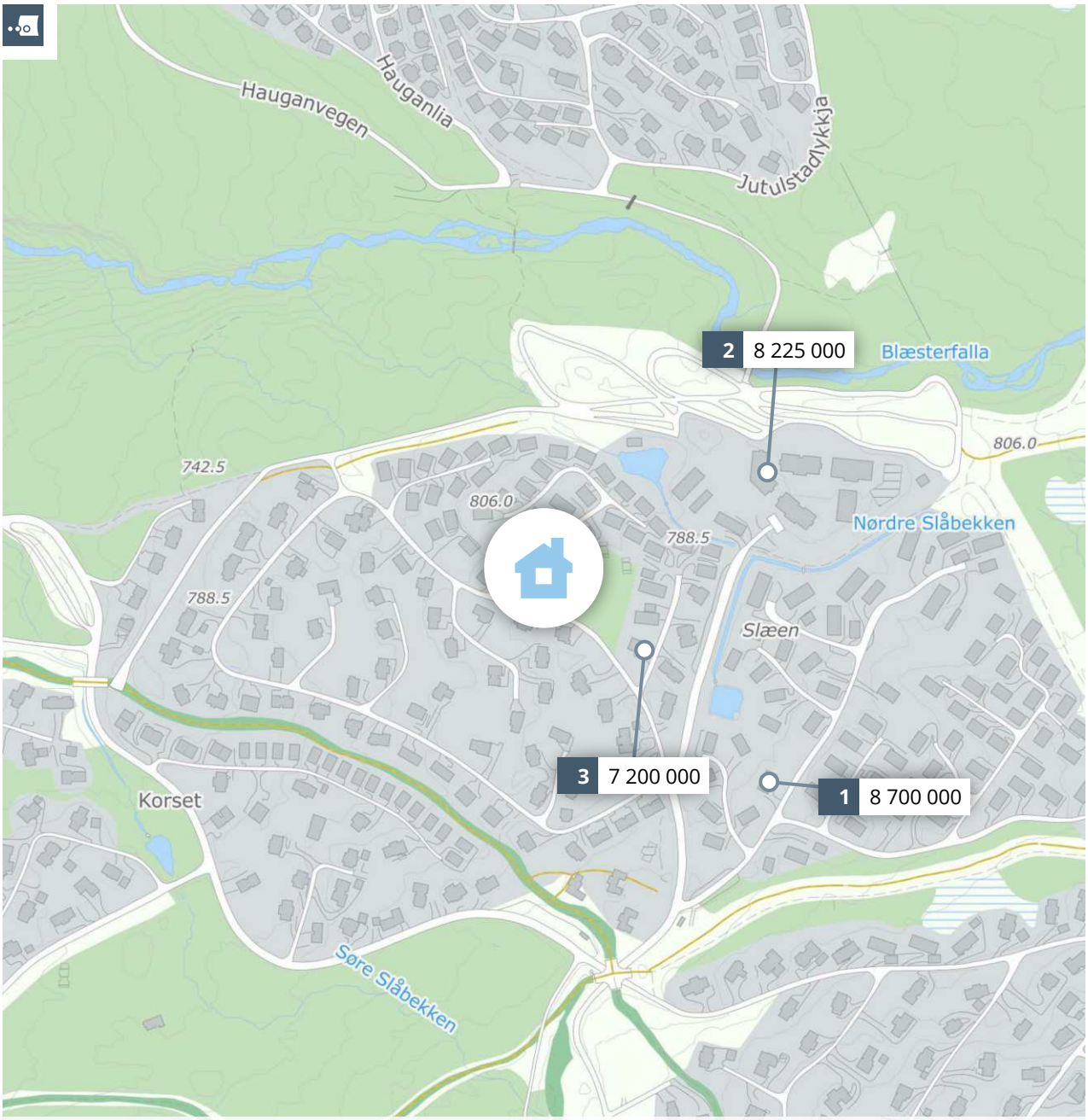
Opplysninger fra Øyer kommune

Opplysninger fra Mosetertoppen Velforening

Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKÅKA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 26.05.2026

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

Skåka 3, 2636 ØYER

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 16 BNR 400 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3440 ØYER GRUNNKRETS SØRBYGDA

Verdivurdert til

7 950 000

-	7 950 000	88 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	24 m²	137 m²	47 m²
Tomt						302 m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vintervegen 20 99 m² 2021 395 m² 3 sov	16.03.2026	8 700 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**87 879**
2 Mosætervegen 612 89 m² 2024 0 m² 3 sov	14.04.2025	8 990 000	**8 225 000**	0	8 225 000	**92 416**
3 Skåklevegen 27 84 m² 2023 302 m² 2 sov	17.11.2025	7 490 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**85 714**

Moderne og nyere hytte fra Leve Hytter! Hytta har praktisk planløsning med hems. Hovedplanet har 3 soverom og 2 bad. Lys og praktisk stue med åpen kjøkken løsning. På hemsen er det innredet med 2 soverom og tv krok. Det er ikke målbart areal på hemsen men bruksverdien er stor!

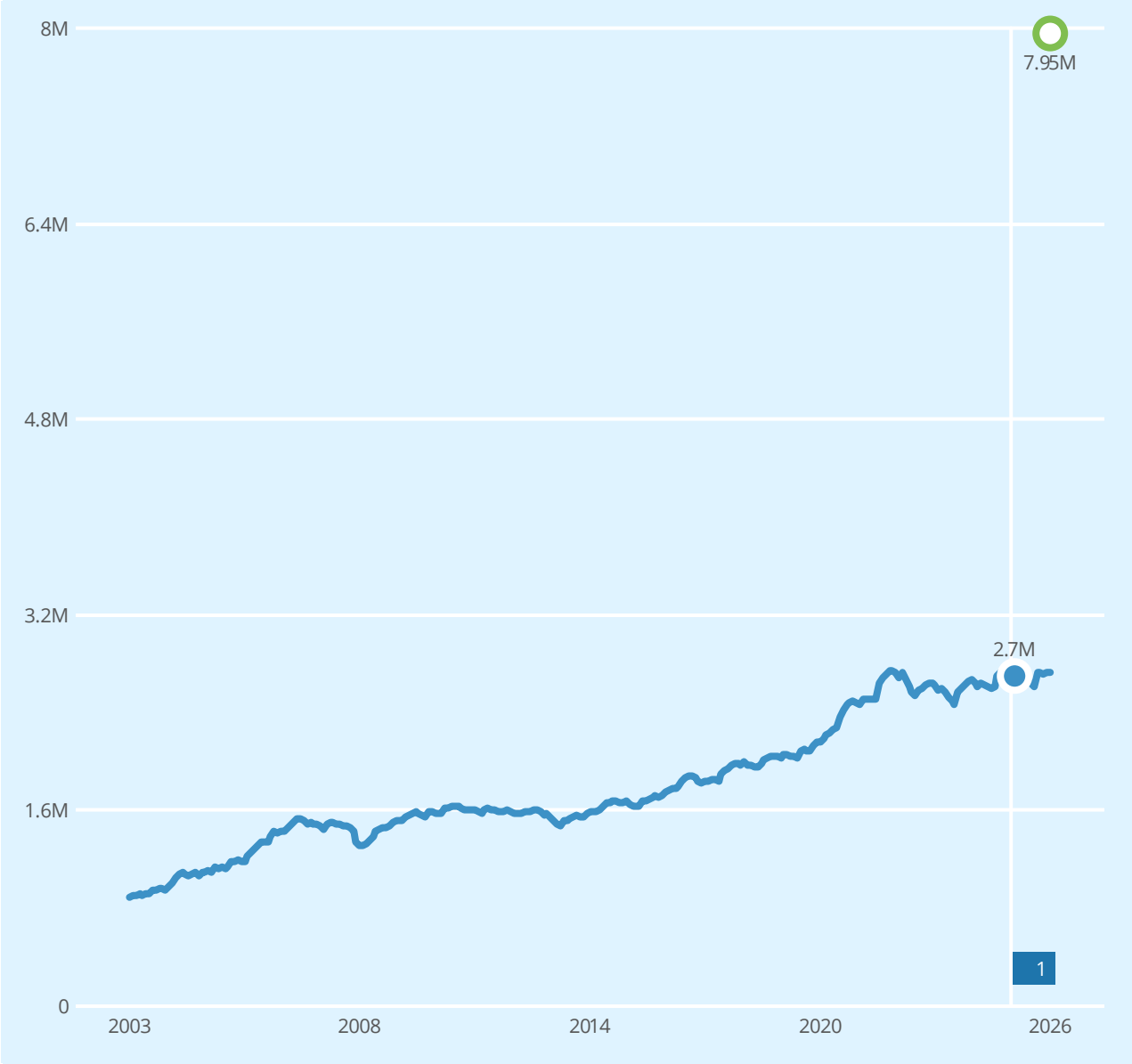
Hytta ligger sentralt til på Mosetertoppen med umiddelbar tilgang til langrennsløyper og enkel tilgang til alpinanlegget. På Mosetertoppen er det også restaurant, dagligvare og sportsbutikk

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.06.2025		23.06.2025	-	2 700 000	-	2 700 000	2
03.08.2023		03.08.2023	-	3 632 869	-	3 632 869	3

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

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

Fritidsboliger til salgs i SØRBYGDA grunnkrets nå

38
fritidsboliger til salgs

11.5M
11.2M
10 784 000 Prisantydning i snitt
10.6M
10.3M
10.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
144
dager

Fritidsboliger solgt i SØRBYGDA grunnkrets siste 3 mnd

20
fritidsboliger solgt

6 530 000 Prisantydning i snitt
6 110 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
96
dager

for 4.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skåka 3 , 2636 ØYER
ØYER kommune
gnr. 16, bnr. 400

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



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22339-1296 **Referansenummer:** XW8378

Autorisert foretak: Lillehammer Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Magnus Håvemoen **Vår ref:** Carl Magnus Håvemoen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Lillehammer takst A/S

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



Rapportansvarlig

Carl Magnus Håvemoen

Carl Magnus Håvemoen

Uavhengig Takstingeniør

carl@lillehammertakst.no

481 16 810

SENTRALT GODKJENT

LILLEHAMMER TAKST

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 med hems fra 2025.

Boligen har fått for det meste TG0, men det er funnet noen mindre avvik som gir TG2.
Les ellers hele rapporten for å få riktig helhetsbilde av tilstand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er kun besiktiget fra takstige, da torv er nylagt og ikke satt seg helt enda.
Beslag og renner i lakkert metall, nedløp av kjetting.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har en liten terrasse ved inngangspartiet og en stor terrasse på vestsiden av bygget. Begge er bygget av impregnert treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har isolert stålpipe og peisovn.
Boligen har hemsetrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedører med malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad sør:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser i dusjnisjen og panel på resten. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad nord:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.
Veggene har fliser i dusjsonen og panel på resten. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 41mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert 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 glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk-rom.
Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 281 liter og er plassert på teknisk-rom.
Det er montert en jacuzzi på terrassen, denne er ikke funksjonstestet.
Det er skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk-rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.
Dreneringen er fra 2025.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er ikke funnet mangler som påvirker HMS.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

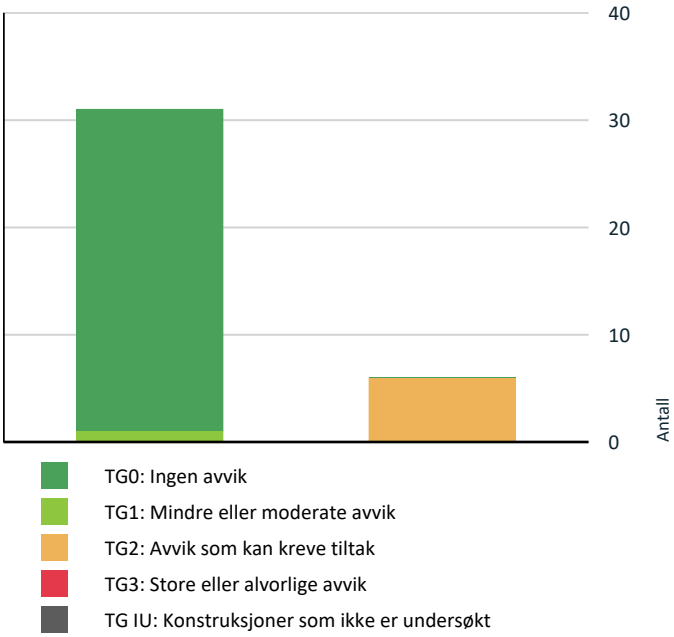
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er foreligger ferdigattest datert, 03.12.2025.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Kobling til vaskemaskin på teknisk-rom	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad sør > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad sør > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad nord > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad nord > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Referansenivå for tilstand på denne boligen er byggeåret 2025. 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.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2025

Kommentar
Kilde: eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget ble ferdigstilt 2025.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er kun besiktiget fra takstige, da torv er nylagt og ikke satt seg helt enda.



Tak.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp i lakkert metall.
Det er skjulte takrenner med nedløp av kjetting.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
NB: Undersiden av takutstikk utvendig er umalt, det bør vurderes beising som beskytter treverket.



Takutstikk er umalt.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og malt dobbel balkongdør i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en liten terrasse ved inngangspartiet og en stor terrasse på vestsiden av bygget. Begge er bygget av impregnert treverk.
NB: Det anbefales å beise eller male terrassen når gulvbordene har sluppet fra seg fuktighet.



Terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Det er ikke funnet avvik utover normal bruksslitasje (noen små riper på gulv).



Hems.



Stue.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.
Det er ikke målt avvik utover standardens krav til lokalt eller totalt avvik.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og peisovn.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

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



Trapp opp til hems.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og skyvedører med malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD SØR

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

1. ETASJE > BAD SØR

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Badet har panel i våtsone utenfor dusj og og bak servant. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er dog relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på vannsprut på våtsoner som ikke har membran. Det anbefales å fuktbeskytte panel ved vask med for eksempel en glassplate. Dusjvegger skjermer panel for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.



Panel i våtsonen til dusj.



Panel i våtsonen bak servant

1. ETASJE > BAD SØR

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36mm (oppbrett ved dør).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

-Nedsenket gulv i dusjsonen er målt til ca. 5 mm på det laveste, som er under kravet (10mm) for preaksepterte ytelser for nedsenk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det er målt bra fall på gulv mot sluk i dusjsonen, samt at dusjvegger er trekt litt innenfor nedsenket gulv. Det vurderes derfor at konsekvensen av avviket er begrenset og at badet fungerer med dette avviket.



Det er målt 5mm på det laveste i nedsenket gulv.



Nedsenket gulv i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD SØR

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er fremvist dokumentasjon på at våtrommet er bygget etter analyse utført av Faun gruppen. Det er laget sikring av membran mot panel og montert fastmonterte glassvegger i henhold til veiledningen. Byggeleder bekrefter også at det er smurt membran bak panel i våtsonen bak servant.



Sluk.

1. ETASJE > BAD SØR

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD SØR

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD SØR

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom bak panelovn. 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.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

1. ETASJE > BAD NORD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon er ferdigattest.



Bad.

1. ETASJE > BAD NORD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Badet har panel i våtsone utenfor dusj og og bak servant. Det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er dog relativt vanlig på fritidsboliger av denne typen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Vær oppmerksom på vannsprut på våtsoner som ikke har membran. Det anbefales å fuktbeskytte panel ved vask med for eksempel en glassplate. Dusjvegger skjermer panel for vannsprut i dag og det forutsettes at disse ikke fjernes.

Tilstandsrapport



Panel i våtsonen til dusj.



Panel i våtsonen bak servant.

1. ETASJE > BAD NORD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 41mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Nedsenket gulv i dusjsonen er målt til ca 4 mm på det laveste, som er under kravet (10mm) for preaksepterte ytelser for nedsenk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det er målt bra fall på gulv mot sluk i dusjsonen, samt at dusjvegger er trekt litt innenfor nedsenket gulv. Det vurderes derfor at konsekvensen av avviket er begrenset og at badet fungerer med dette avviket.



Det er målt 4 mm på det laveste i nedsenket gulv.



Nedsenket gulv i dusjsone.

1. ETASJE > BAD NORD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er fremvist dokumentasjon på at våtrommet er bygget etter analyse utført av Faun gruppen. Det er laget sikring av membran mot panel og montert fastmonterte glassvegger i henhold til veiledningen. Byggeleder bekrefter også at det er smurt membran bak panel i våtsonen bak servant.

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > BAD NORD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD NORD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD NORD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. 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.



Måling etter fukt i vegg mot bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

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



Rørskap.

TG 2 Kobling til vaskemaskin på teknisk-rom

Beskrivelse

Vaskemaskin er tilkoblet kran på teknisk-rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

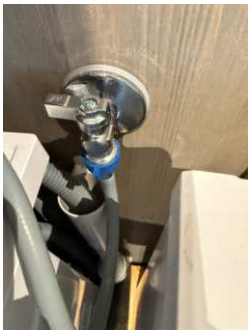
Det er observert en liten lekkasje i koblingen til vaskemaskinen (plastdelen) på teknisk-rom.
Takstmann stengte vannkranen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Koblingen til vaskemaskinen må utbedres, konsekvens er lekkasje.

Tilstandsrapport



Utett kobling til vaskemaskinen.



Lekkasje fra kobling.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i boligen.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 281 liter og er plassert på teknisk-rom.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereder.

TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en jacuzzi på terrassen, denne er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Jacuzzi.

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 plassert på teknisk-rom.

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.
   2025

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap.



Sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Løsmasser i området av morenemasser, i henhold til NGU.



Løsmassekart. ngu.no

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2025.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger ikke innenfor NVE sine aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Terrenget rundt boligen er helt nytt og beplantning og lignede har ikke vokst opp enda, det er også noe ujevnt inn mot mur ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det vil være behov for noe etterfylling og avretting av grus inntil boligen, kan enkelt utføres uten hjelp av maskiner.



Terreng rundt bolig.



Terreng rundt bolig.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Beskrivelse

Det er ikke funnet mangler som påvirker HMS.

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

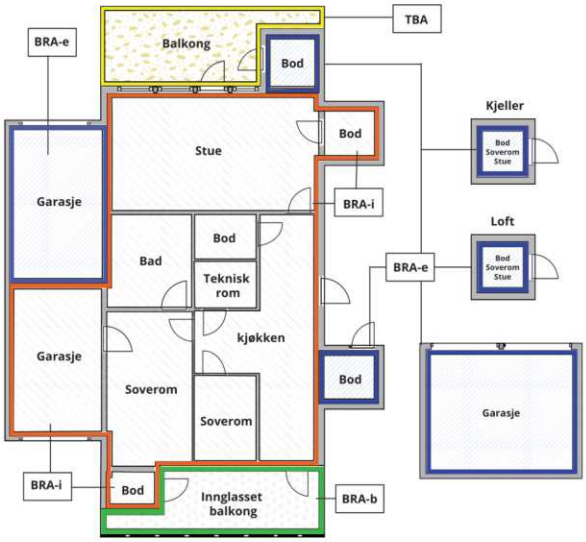
Hva er måleverdig areal?

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.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

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						47	47
1. Etasje	90			90	24		90
SUM	**90**				**24**	**47**	**137**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom, tv-stue, soverom 2		
1. Etasje	Entré, bad sør, gang, teknisk rom, bad nord, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, soverom 3, bod under trapp		

Kommentar

-Hems har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er foreligger ferdigattest datert, 03.12.2025.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: -Hems har lav takhøyde og er ikke godkjent for rom for varig opphold. I dag er hems i bruk som soverom og tv stue.

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Carl Magnus Håvemoen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	16	400		0	301.7 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Skåka 3

Hjemmelshaver
Borch-Hansen Kia Marina, Wilms Lasse Langhoff

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger i et meget familievennlig hyttefelt på Mosetertoppen i Hafjell, ca 803 m.o.h. Området har gode solforhold året rundt. Her er det lettvin tilgang til alpinbakker og et stort løypenett for langrenn - rett utenfor hytta.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1	41239224			

Kommentar

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.05.2026	Innhentet og leveres til megler.	Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	12.05.2026	Informasjon om eiendom og bolig.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026	Mottatt og lest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XW8378

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Lillehammer Takst AS
Galterudskogen 10
2614 LILLEHAMMER

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillehammer	Oppdragsnr.	55260146
Addresse	Skåka 3		
Postnr.	2636	Sted	ØYER
Selgers navn	Lasse Langhoff Wilms		
Selgers navn	Kia Marina Borch-Hansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparbank 1

Polise/avtalenr.:

41239224

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

6 måneder

Når kjøpte du eiendommen?

December 2025

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.05.2026

Signert av *Lasse Langhoff Wilms*

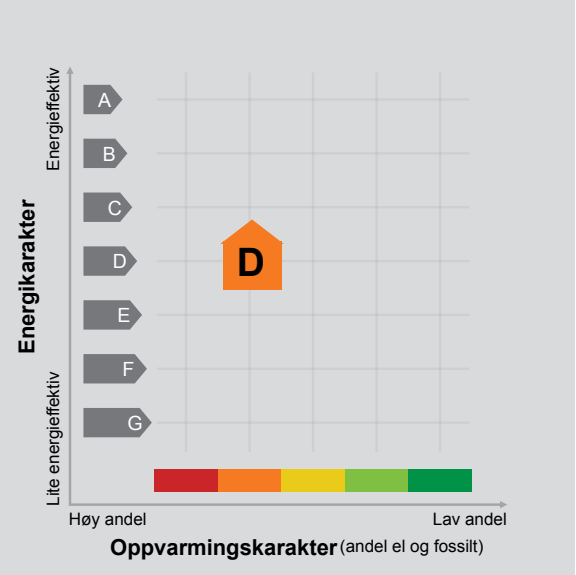
Signert av *Kia Marina Borch-Hansen*

Initialer selger:
L L
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Skåka 3
Postnummer	2636
Sted	ØYER
Kommunenavn	Øyer
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	400
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301479523
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237418
Dato	19.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

ØYER KOMMUNE
Plan og GIS

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 400 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:	202406 Mosetertoppen Øvre 202504 Mosetertoppen Søndre					
Kommentarer: Det ligger et planforslag ute for detaljregulering av Mosetertoppen Øvre. Det er også igangsatt planlegging av Mosetertoppen Søndre.						
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: 07.05.2026

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

REGULERINGSPLAN 201301 for HAFJELL SKIANLEGG, MOSETERTOPPEN I ØYER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:	28.1.2015/8.4.2022
Tilhørende plankart er sist revidert:	28.1.2015, PS-PU vedtak 6/15
Godkjent av kommunestyret:	19.2.2015, sak 7/15
Revisjon 8.4.2022 - endring sak PU:	19.04.2022, sak 35/22
Endring vedtatt av kommunestyret:	28.04.2022, sak 45/22

1 Innledning:

Planens begrensning er vist på plankartet R01. Innenfor området er arealene regulert til disse formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5, andre ledd nr.1):
- Områder for fritidsbebyggelse: **BFR**
- Område for skianlegg: **SKI**
- Område for skiløype: **SKT**
- Område for kombinert skianlegg, skiløype og samferdselsanlegg / teknisk infrastruktur: **SKI/SKT/V/P** *(skianlegg / skiløypetrasé / veg / parkering)*

Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur *(pbl §12-5, andre ledd nr.2):*
- Områder for veg: **V**
- Områder for gang og sykkelveg: **GS**
- Område for parkering: **P**
- Område for overvannsnett: **OV**
- Områder for kombinert samferdselsanlegg / tekniske infrastruktur, skiløypetrasè og næringsbebyggelse: **V/SKT/N** *(veg / skiløype / næringsbebyggelse)*

Grønnstruktur *(pbl §12-5, andre ledd nr.3):*
- Områder for vegetasjonsskjerm: **VS**

Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl §12-5, andre ledd nr.5):
- Områder for friluftsformål: **FR**

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §12-5, andre ledd nr.6):
- Områder for friluftsområde i sjø og vassdrag: **FLS**
- Områder for kombinert bruk og vern av sjø og vassdrag / skiløypetrasé: **FLS/SKT** *(sjø og vassdrag / skiløype)*

Område bestemmelser (pbl §12-7, andre ledd nr.6):
- Bestemmelsesområde: **#**

Hensynssoner (pbl §12-6, jfr. §11-8 bokstav c og d):
- Områder for bevaring kulturmiljø: **H570_**
- *Båndlegging etter lov om kulturminner:* ***H730***

2 Fellesbestemmelser:

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

2.2. Oppføring av gjerder er ikke tillatt, med unntak for der det må sikres i bratt eller farlig terreng i tilknytning til uteareal for hyttetomt mot veg. Gjerder skal være i form av skigarder med maks. høyde 1,40m. Søknad skal sendes til og godkjennes av Øyer kommune.

Sikringstiltak med hensyn til trafikksikkerhetsmessige forhold langs veg skal være av godkjent rekkverk 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 og Øyer kommune.

Løse installasjoner som benyttes i forbindelse med vinterbruk (f.eks. stadiongjerder, reklameskilt, mobile snøkanoner etc.) demonteres etter vinterbruk. Dersom det er arrangementer sommerstid skal løse installasjoner demonteres etter endt aktivitet.

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

2.4. Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at boliger, fellesområder og utearealer får en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Planer og tiltak skal ha universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i til enhver tid gjeldende veiledninger og forskrifter. Det skal særlig legges vekt på at bygninger og arealer som skal tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet får universell utforming og tilrettelegges for alle befolkningsgrupper.

2.5. Innenfor planområdet kan det opparbeides skiløyper og lysløyper i traséer som illustrert på plankartet. Skråninger skal settes i stand og tilsåes. Lysmaster skal være i mørke naturfarger og ikke høyere enn 8m. Plassering av lysmaster inntil eksisterende fritidsboliger skal i størst mulig grad unngås. Elektriske ledninger skal legges i bakken. ~~Lyset i lysløypa slås av senest kl. 21.00.~~

2.6. Regulerte områder skal kunne benyttes til utmarksbeite.

2.7. Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § fjerde del (byggesaksdel), skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan over hele stadionområdet **SKI** og det kombinerte formål **SKI/SKT/V/P**. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger, anlegg, løyper, parkeringsplasser, veger, konstruksjon og terrenginngrep m.m.

2.8. Under anleggsarbeidene eller annen virksomhet innen planområdet skal det utvises aktsomhet for å unngå mulig skader på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold. Der det er eller blir registrert fremmende skadelidende plantearter må det tas hensyn til dette i henhold naturmangfoldlovens § 8-11.

2.9. Før iverksetting av tiltak i BFR3-11, V4, V5 og de åtte østligste tomtene i BFR12 og i områdene SKT2 og VS2 i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatiske fredete kulturminner id 102376, 102394, 102404, 151811, 151880, 151913 og 151916 som er markert som bestemmelsesområde i plankartet.

Før iverksetting av tiltak i BFR1 i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatiske fredete kulturminnet id 59136-22 som er markert som bestemmelsesområde i plankartet.

Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltak skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

3 Plankrav:

3.1. Byggeområdene **BFR1** til **BFR3, samt BFR8** og **BFR9** skal kunne bebygges etter bestemmelsene i pkt ***4.5*** eller i pkt ***4.6***. Byggeområdene **BFR4** til **BFR7**, samt **BFR10** og **11** skal kunne bebygges etter bestemmelsene i pkt ***4.7*** eller ***4.8***.

Før utbygging av det enkelte område settes i gang skal det utarbeides egen situasjonsplan dersom pkt. **4.7** og **4.8** velges, eller tomtedelingsplan dersom pkt. **4.5** og **4.6** velges. Når flere delområder ses under ett kan tomtedelingsplan utformes uavhengig av de innbyrdes grensene mellom disse.

3.2. Byggeområdet **BFR12** skal bebygges etter bestemmelsene i pkt ***4.5*** i disse bestemmelsene. For enkelttomter skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad av den enkelte tomt.

3.3. Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:500 som 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).
Byggesøknaden skal vise hvordan kriteriene for universell utforming er ivaretatt.
Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger. *Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg. Overvann skal føres til terreng på egen tomt.*

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

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

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

3.7. For byggeområder hvor det er tatt inn 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. Planert terreng kan ligge maksimalt 30 cm under ferdig innvendig golv.
Eventuell terrasseløsning oppføres iht veileder T-1459 §4-2. Gesimshøyder måles til underkant tekking, dvs taktro.

3.8. Der det utarbeides situasjons- og tomtedelingsplaner skal disse utarbeides for hele delområdet.

3.9. Før det vedtas situasjons- og tomtedelingsplaner skal det foreligge en felles utredning om mulighet for alternative energikilder.

3.10. *Alle anlegg for håndtering av overvann, så som stikkrenner, grøfter, bekkeregulering skal dimensjoneres for vannføring ved 200-års flom flom iht TEK10 § 7-2 med 20% klimapåslag.*

4 Bebyggelse:

4.0 Adkomstveg på tomter, parkering på terreng, samt nedkjøringsramper og nedgravde garasjeanlegg i terreng utenom bygningskropper skal ikke regnes med i bebygd areal.

(Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BYA, i overensstemmelse med veileder T-1459 fra Miljøverndepartementet 2007). For byggeområder der det er angitt maksimalt antall bygninger regnes nedgravet garasje eller lignende likevel som bygning ift. det oppgitte antallet.

4.1 Innenfor alle byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper for skitrafikk til og fra områder som er regulert til anleggsområder **SKT**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin. Slike tiltak skal fremgå av byggesøknad.

4.2 I byggeområdene **BFR** kan det oppføres fritidsbebyggelse. Utleie av fritidsboliger tillates. De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger, **V**, skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

4.3 Byggesøknad skal følges av situasjonsplan i målestokk 1:200, (evt supplert med 1:500 hvis tiltakets størrelse tilsier det), som 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).

Bygningers plassering skal tilpasses tomta, bl.a. skal dype skjæringer og fyllinger (stein og løsmasser) unngås. *Maksimal skjærings- og fyllingshøyde skal ikke overstige 1,5m fra planert nivå i 1.etasje ved bygning*. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med miljøet i området – naturstein, skifer, treverk og mørke jordfarger. Lyse eller skarpe farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, eller reflekterende materialer tillates ikke – heller ikke som staffasjefarger, med unntak av hvit. *Torv skal benyttes som taktekking på alle bygg.* Unntak fra denne bestemmelsen kan vedtas gjennom detaljregulering.

4.4 ***Definisjoner:***
Småtomter: Tomter med areal mindre enn eller lik 500m². der det kan oppføres 1 bygning.
Enkelttomter: Tomter med areal større enn 500m² der det kan oppføres inntil 3 bygninger.
Tuntomter: Tomter der det kan planlegges mer enn 3 bygninger i felles tun, som kan deles opp i flere enn 3 boenheter innen det enkelte tun.

4.5 **Områder som inndeles i enkelttomter:**
Området **BFR 12** er delt opp i enkelttomter.
Områdene **BFR1** til **BFR3,** samt **BFR 8**, **BFR 9** og **BFR 11** kan deles opp i enkelttomter.
Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan en eller flere delområder ses under ett. Det kan oppføres fritidsboliger. På den enkelte tomt kan det oppføres 3 bygninger:

Hytte, anneks og uthus/garasje. På tomtene tillates oppført to boenheter. Innenfor den enkelte tomt skal det etableres *minimum 2 parkeringsplasser* pr. boenhet som bygges. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200m^2. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens areal. Anneks skal ikke overstige 30m^2, uthus/garasje skal hver ikke overstige 40 m^2 bebygd areal (BYA). I tilknytning til den enkelte hytte kan det, i tillegg, oppføres terrasse uten takoverbygg på maksimalt 30% av hyttens bebygde areal (BYA). Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,65m og gesimshøyde 3,2m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,35m og gesimshøyde 5,10m. Oppstuguas bebygde areal (BYA) skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA). På tomter der terrengforholdene ligger til rette for det kan det i tillegg bygges med sokkeletasje. Maksimal mønehøyde 8,95m og maksimal gesimshøyde 5,90m.

4.6 **Områder som inndeles i småtomter:**

Områdene **BFR1** til **BFR3,** samt **BFR 8**, **BFR9** og **BFR 11** kan deles opp i småtomter. Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan en eller flere delområder ses under ett. Det kan oppføres fritidsboliger. På den enkelte tomt kan det oppføres 1 bygning. Nedgravet garasje eller lignende regnes også som bygning. På den enkelte tomt tillates bygget, målt i bebygd areal (BYA), inntil 35% av tomtens størrelse men maksimalt *130m^2. På tomtene tillates oppført to boenheter*. Maksimal mønehøyde er 5,8m og maksimal gesimshøyde 3,4m. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Det tillates sokkeletasje. Da er maksimal mønehøyde 8,95m og maksimal gesimshøyde 5,9m. Bygningene skal bygges enten som bindingsverkshytte, tømmerhytte eller stav- laft hytte. Dersom det bygges i bindingsverk skal det brukes stående utvendig kledning. Bygningene skal ha torv på taket. Bygningene skal beises utvendig i mørke jordfarger, vinduene skal være hvite, blå eller røde. Omramminger og eventuelle andre bygningsdetaljer skal ha samme fargevalg som bygningen for øvrig. Det skal etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, inne på den enkelte tomt. *Det skal i tillegg etableres minst 1 stk biloppstillingsplass i tilknytning til hver boenhet, enten på særskilt område vist i tomtedelingsplan, eller inne på den enkelte tomt.*

4.7 **Områder som inndeles i tuntomter:**

Områdene **BFR4** til **BFR7**, samt **BFR 10** og **BFR11** kan deles opp i tuntomter. Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan ett eller flere delområder ses under ett. Det kan oppføres fritidsboliger/leiligheter innenfor hver tuntomt. Innenfor hver enkelt tuntomt skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%. Nedgravet garasje eller lignende regnes også som bygning. I forbindelse med utbyggingen av tuntomtene skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering, vist på situasjonsplan.

Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 100 cm over planert terreng, kommunen kan ved skjønn tillate høyden hevet. Maksimal mønehøyde er 8,95m og maksimal gesimshøyde 5,9m. For tun skal det utarbeides egen situasjonsplan som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak, situasjonsplanen skal vise hele tunet med tomteinndeling.

For tuntomter skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m^2 pr. plass. Maks BYA pr. bygning skal ikke overstige 350m^2.

4.8 **Områder som bebygges med leilighetsbygg:**

Områdene **BFR4** til **BFR7**, samt **BFR 10**, **BFR11** og **SKI/SKT/V/P** kan bebygges med leilighetsbygg. Oppdelingen kan foretas innenfor det enkelte område, eventuelt kan en eller flere delområder ses under ett. I disse områdene kan det oppføres fritidsboliger/leiligheter som frittstående bygg, i tun eller som leilighetsbygg i rekke eller terrassert. Innenfor hvert enkelt

delområde skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 35%. For hvert delområde skal det utarbeides egen situasjonsplan som sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak, situasjonsplanen skal vise hele delområdet med tomteinndeling og plassering av bygninger.
I forbindelse med utbyggingen skal det etableres 1 stk. biloppstillingsplass pr. boenhet, i tillegg skal det opparbeides minimum 20% ekstra plasser for gjesteparkering. Ingen del av grunnmur eller pilarer for terrasse må være mer enn 130cm over planert terreng. Maksimal mønehøyde er 12,7m og maksimal gesimshøyde på 9,2m over ferdig grunnmur. Ved utbygging av terrasseleiligheter beregnes mønehøyden og gesimshøyden etter denne bestemmelsen, men høyden måles for hvert enkelt nivå i terrasseringen.
Ved bygging av leilighetsbygg skal parkeringsplasser på terreng medregnes i BYA, dvs. 18m² pr. plass.

Innenfor SKI/SKT/V/P tillates utsjakting for inntil 3 porter for adkomst til garasje for løypemaskin og innkjøring lastebiler. Det tillates en synlig grunnmurshøyde på inntil 5 m ved utsjakting for porter. Utsjakting for adkomst/garasjeporter er ikke en generell heving av grunnmurshøyde eller synlig grunnmur, men skal gjøres innenfor gjeldende høydebegrensning og synlig grunnmurshøyder.

4.9 Området **V/SKT/N** er et kombinert formål bestående av veg, skiløype og næring i flere plannivå. For formålet næringsbebyggelse **N** er området foreslått til næringsbebyggelse. Bebygd areal (BYA) for næringsbebyggelse skal ikke overstige 80% og maksimal regulert kotehøyde for næringsbebyggelse blir ca. +837.50 m.o.h.
Endelig mønehøyde og takform bestemmes i byggesøknaden for tiltaket innenfor området.

5 Anlegg:

5.1 I områdene **SKT** kan det anlegges, drives og prepareres langrenns- og alpine nedfartsløyper, inklusive skiheiser med betjeningsbygg, snøproduksjonsanlegg, belysning og annet som hører til normal drift av ski- og alpinanlegg. Områdene tillates også benyttet til sommeraktiviteter som sykling, turstier/turveger og lignende. Der eksisterende bekkedrag ligger innenfor områdene skal det utføres tiltak for sikring av bekkeløp. Tiltak skal godkjennes av Øyer kommune.

5.2 Området **SKT5** kan benyttes til parkering ved større arrangement på området **SKI**.

5.3 I området **SKI** kan det opparbeides skistadion med tilhørende skiløyper, bygninger og anlegg, samt kjøreveger og parkeringsplass. Største tillatte bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100m2 pr. bygning. Bygninger, anlegg og løyper skal passes terrenget og opparbeides på en tiltalende måte.

Bygninger skal ha en enkel og god utforming av tre, men kan kombineres med naturstein, tegl eller betong. Synlige utvendige flater skal gis dempende farger.
Maksimal mønehøyde er 5,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal løypebredde er 9m i motbakker og på flater, mens i nedoverbakker er løypebredden 6m.

5.4 Området **SKI/SKT/V/P** er kombinert formål bestående av skianlegg, skiløype, veg og parkering. Skiløype og veg skal foregå ved planfrikryssing ved at skiløypen går over vegen.
For denne planfrie kryssingen og dette område skal egen situasjonsplan utarbeides og godkjennes i forbindelse med byggesøknad for området.

Det tillates leilighetsbygg innenfor arealformålet. For utnyttelsesgrad mm. vises det til bestemmelsenes pkt. 4.8.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

6.1 I områdene **V** kan det anlegges private kjøreveger inklusive evt. gang- og sykkelveger som skal benyttes som atkomst til byggeområder og idrettsanlegg. Anleggene skal tilpasses terrenget. Skjæringer og fyllinger skal tilsås samtidig med anleggsarbeidene. Vegrekkverk til sikring mot utforkjøring og lignende skal utformes iht. Statens vegvesens Håndbok N100 og N101.
Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

*6.2 I områdene **OV** skal det etableres flomgrøfter som skal ivareta håndtering av overvann. Disse flomgrøftene utformes med et tverrsnitt til å kunne ta unna vannmengder i forhold til en 200-års flom iht TEK10 § 7-2 med 20% klimapåslag, som vist på tegning G02 som er vedlagt planen.*

7 Grønnstruktur:

7.1 Områder merket **VS** skal avsettes til vegetasjonsskjerm.

*7.2 Områdene som kun er merket med **VS** skal brukes til vegetasjonsskjerm langs vassdrag, jfr § 9.5. Vegetasjonssonen skal etableres med naturlig kantvegetasjon jf. Vannressurslovens § 11. Vegetasjon skal søkes beholdt i størst mulig grad. Tiltak som påvirker vassdraget eller vegetasjonssonen ut over sikring av vassdraget iht § 9.5 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*

7.3 Områdene merket **VS1** og **VS2** skal fungere som en buffersone med best mulig skjerming mellom byggeområder og løypeområder/kulturlandskap. Eksisterende vegetasjon skal beholdes og pleies slik at skjermende virkning tilsvarende tilliggende skogsområder ivaretas. Flatehogst tillates ikke. Allerede uthogde områder skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Før det iverksettes tiltak skal det utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av kommunen.

8 Landbruks-, natur- og friluftsområder:

8.1 Områder merket **FR** skal brukes til friluftsområder. Innenfor områdene kan det tilrettelegges for løyper/stier for skitrafikk/sykling/gangtrafikk til og fra områder som er regulert til **SKI** og **SKT**. Det tillates mindre terrengarbeider og preparering med løypemaskin.

9 Bruk og vern av sjø og vassdrag:

9.1 Der bekker og elver berøres av anleggsarbeider skal eventuelt nytt eller endret bekkeløp opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon.

9.2 Området merket ***FLS5*** omfatter elveløpet for Mosaå og inkluderer regulert kantvegetasjonssone på minimum 6m fra elvekant Mosåa med naturlig kantvegetasjon jfr. Vannressurslovens § 11. Det skal iverksettes avbøtende tiltak for å hindre tilslamming av vegetasjon og lignende i denne

kantvegetasjonssonen. Vegetasjonssonen skal inneholde busker og trær med en tetthet og kronehøyde som gir skygge i vassdraget og levevilkår for ulike dyrearter.

9.3 *Området merket **FLS3** er fordrøyningsmagasin for overvann fra byggeområdene. Nordre Slåbekken har både inn- og utløp av fordrøyningsmagasinet.*

9.4 *Området merket **FLS4** er fordrøyningsmagasin for overvann fra byggeområdene. Overvannsgrøfter med formål OV skal ha innløp til magasinet fra byggeområdene oppstrøms. Magasinet skal ha utløp ved overvannsgrøft merket OV videre via Nordre Slåbekken og til magasin FLS3 nedstrøms.*

9.5 *Området merket **FLS6** omfatter bekkeløpet for Nordre Slåbekken. Bekkeløpet skal sikres ift 200-års flomvannføring med klimapåslag på 20% med utførelse og steinstørrelser som vist på snitt for snitt for steinplastret bekkeløp i teknisk detaljplan tegning G02 – Prinsipp bekkeløp datert 2015.01.06, som er vedlagt reguleringsplanen. Bekkeløpet skal ha en kapasitet på minimum 2 m3/s. Bekkeløpet skal opparbeides med en mest mulig naturlig føring med kulper, varierende bredder og naturlig bunnforhold, men aldri med mindre bredder og dimensjoner enn ovennevnte snitt. Det skal legges til rette for rask reetablering av kantvegetasjon, jf § 7.2.*

9.6 Området **FLS/SKT** er regulert til kombinert friluftsområde i sjø og vassdrag / skiløypetrasè. Kryssingen skjer ved en bru over Mosåa. Anleggsarbeidene i og nær vassdraget skal utføres ved lav vannføring og tilslamming skal ikke skje. Kantvegetasjonen skal tilrettelegges for rask reetablering av stedlige masser.

10 Hensynssoner:

10.1 Innenfor hensynssone H570_1-2 etter PBL§§ 12-6 og 12-5 bokstav c ligger de automatisk fredete kulturminnene id 151795, 151802, 151921 og 151867. Formålet med hensynssonen er å sikre et helhetlig kulturmiljø omkring kulturminnene.

10.2 Gjennom hensynssone H570_1 vil det være mulighet til å anlegge en skiløype på inntil 6 meters bredde i henhold til foreslåtte løypetrasè i plankartet. Løypetrasèen skal legges så skånsomt som mulig i terrenget og tilsås med gress etter opparbeidelse. Alle tiltak, utbedringer og justeringer på løypetrasèen innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene ved Oppland fylkeskommune for uttalelse. Kulturminnene må sikres med merkebånd eller midlertidige anleggsgjerde før anleggsarbeidene iverksettes. Fylkeskommunen skal varsles i god tid før anleggsarbeidene igangsettes slik at merkingen kan gjennomføres.

10.3 Innenfor hensynssone H570_2 ligger en eksisterende løype/sti. Alle tiltak, utbedringer og justeringer på løypetrasèen innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene ved Oppland fylkeskommune for uttalelse. Ved en eventuell framtidig omlegging av trasèen bør denne i størst mulig grad søkes trukket ut av hensynssonen, lengst unna kulturminnet id 151921.

10.4 Innenfor hensynssone H730_1-4 etter PBL § 12-6 og 11-8 bokstav d ligger kullgropene og jernvinneanlegget id 151795, 151802, 151921 og 151867 som avmerket på plankartet.

Kullgropene er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§4, 6 og 8. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

11 Rekkefølgekrav

*11.1 Alle tiltak innenfor områdene **H570_1** til **H570_2** og nærhet av disse bevaringsformålene skal legges fram for kulturmyndighetene i Oppland fylkeskommune til godkjenning.*

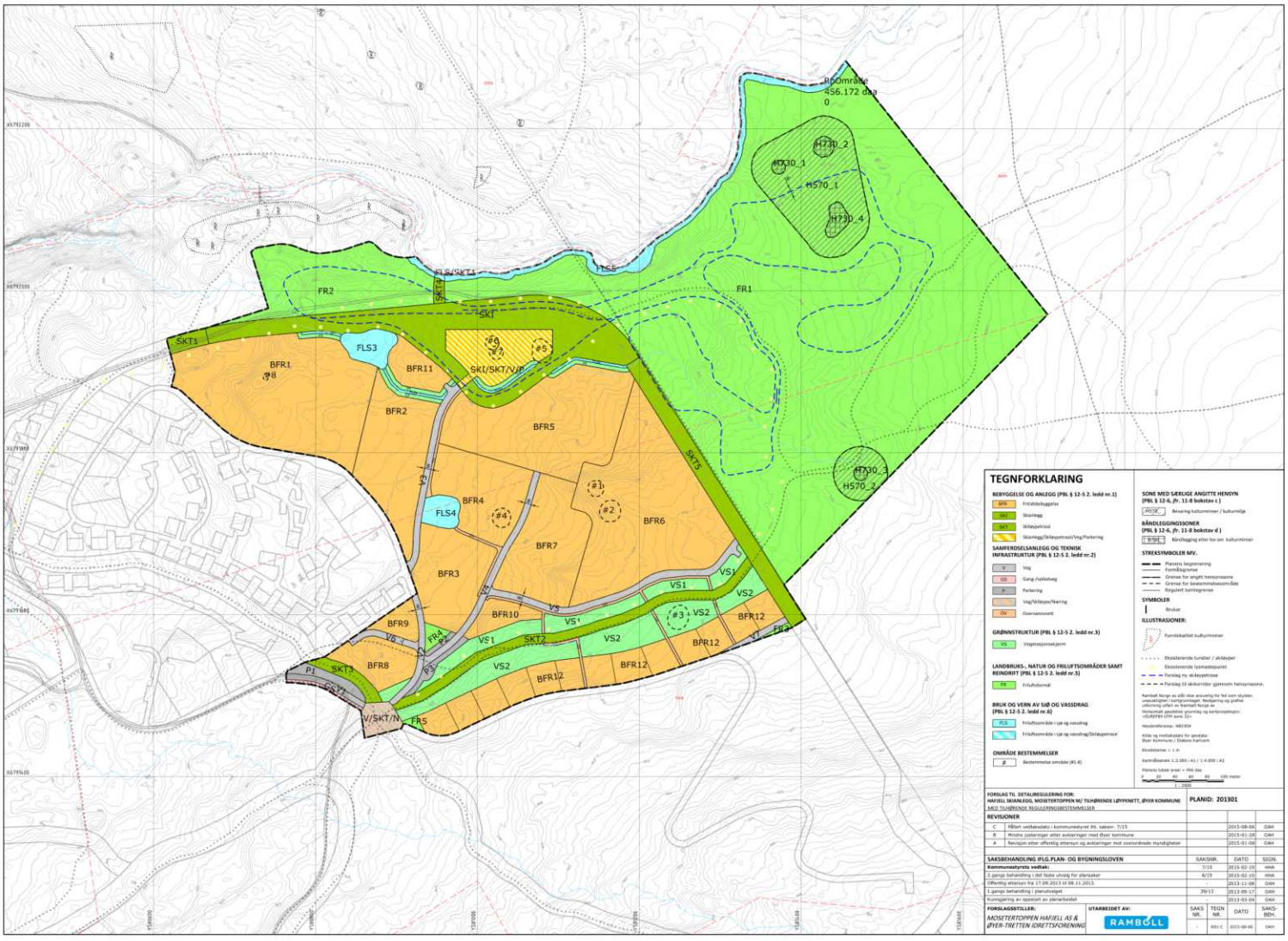
11.2 Det settes som vilkår for utbyggingen av områdene BFR1-BRF12 at det inngås utbyggingsavtale med Øyer Kommune, der utbyggeren forplikter seg til å delta i finansiering av etablering av gang- og sykkelveg fra Bakkevegen til Korsen, utbedring av kommunal vei med gangveiløsning fra Korsen til Nermokrysset, samt rundkjøring i Aaslettenkrysset.

11.3 Kulturminne med ID-102394 ligger i nærheten av opparbeidet skiløype SKT2. Dersom det skal gjøres endringer, justeringer eller andre tiltak som krever inngrep i grunnen i tilknytning til SKT2 innenfor en 100 meters avstand fra ID-102394 før påkrevde utgravingsundersøkelser er gjennomført skal saken forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.

11.4 Overvann i planområdet føres til nedslagsfeltet for Nørdre Slåbekken. Overvannet skal føres til fordrøyningsbasseng merket FLS3 og 4. Disse skal samlet ha et fordrøyningsvolum på 3000 m³. Basseng FLS3 eller anlegg med tilsvarende fordrøyning skal være etablert før bebyggelse på BFR 2, 4, 5, 8, 9 og 14 kan tas i bruk.
Basseng FLS4 eller anlegg med tilsvarende fordrøyning skal være etablert før bebyggelse på BFR 3, 6, 7, 11 og 12 kan tas i bruk.

Tillegg til bestemmelsene iht Lov om kulturminner av 9.juni 1978:

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


Båområde
SS6.172 dda
0
H730_2
H730_1
H570_1
H730_4
FR2
FR1
FLS/SKT1
SKT2
SKT
SKT1
FLS3
BFR1
BFR11
SKT/SKT/V/#
BFR2
BFR5
SKT5
V3
BFR4
FLS4
#1
#2
#4
BFR6
BFR7
BFR3
V8
BFR10
VS'
VS1
VS2
#3
BFR12
BFR9
FR4
FR3
SKT3
BFR8
P1
SKT4
V/SKT/N
FR5
H730_3
H570_2
TEGNFORKLARING
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 2. ledd nr.1)
BFR Fritidsbebyggelse
SKI Skianlegg
SKT Skitrekk/-sti
Skianlegg/Skitrekk/-sti/Veg/Parkering
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 2. ledd nr.2)
V Veg
GS Gang-/sykkelveg
P Parkering
Veg/Skitrekk/-sti/Næring
OV Overvannsnett
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 2. ledd nr.3)
VS Vegetasjonsskjerm
LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 2. ledd nr.5)
FR Friluftsområde
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 2. ledd nr.6)
FLS Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag/Skitrekk/-sti/-anlegg
OMRÅDE BESTEMMELSER
Bestemmelse område (#1-6)
SONE MED SÆRLIGE ANGITTE HENSYN (PBL § 12-6, jfr. 11-8 bokstav c)
H570 Bevaring kulturminner / kulturmiljø
BÅNDLEGGINGSSONER (PBL § 12-6, jfr. 11-8 bokstav d)
B-SKI Båndlegging etter lov om kulturminner
STREKSYMBOLER MV.
Planens begrensning
Formålsgrenser
Grense for angitt hensynssone
Grense for bestemmelsesområde
Regulert tomtegrense
SYMBOLER
Bruker
ILLUSTRASJONER:
Fornlokalitet kulturminner
Eksisterende turstier / skiløyper
Eksisterende lysmastepunkt
Forslag ny skiløypetrase
Forslag til skikorridor gjennom hensynssone.
Kartdatt norge.no eller noe annet/ta for lite som skjelden unøyaktighet i kartgrunnlaget. Nedlegging og grafisk utførning utført av Rambøll Norge as
Horisontalt geodetisk grunnlag og kartprojeksjon: «EUREF89 UTM sone 32»
Høydereferanse: NN1954
Kilde og metadata for geodata: Øyer Kommune / Statens Kartverk
Ekvidistanse = 1 m
Kartmålestokk 1:2.000 i A1 / 1:4.000 i A3
Planens totale areal = 494 daa
0 20 40 60 80 100 meter
1 : 2000
FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR:
HAFJELL SKIANLEGG, MOSETERTOPPEN M/ TILHØRENDE LØYPENETT, ØYER KOMMUNE
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER
PLANID: 201301
REVISJONER
C Tilført vedtaksdato i kommunestyret iht. saksnr. 7/15 2015-09-08 OAH
B Mindre justeringer etter avklaringer med Øyer kommune 2015-01-28 OAH
A Revisjon etter offentlig ettersyn og avklaringer mot overordnede myndigheter 2015-01-08 OAH
SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKSNR. DATO SIGN.
Kommunestyrets vedtak: 7/15 2015-02-19 HHA
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker 6/15 2015-02-10 HHA
Offentlig ettersyn fra 17.09.2013 til 08.11.2013. - 2013-11-08 OAH
1.gangs behandling i planutvalget 39/13 2013-09-17 OAH
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet 2013-03-04 OAH
FORSLAGSSTILLER:
MOSETERTOPPEN HAFJELL AS & ØYER-TRETTEN IDRETTSFORENING
UTARBEIDET AV:
RAMBØLL
SAKS NR. TEGN NR. DATO SAKSBEH.
- 001-C 2015-08-06 Oen

Øyer kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3440 - Øyer kommune	**16**	**400**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	301,7	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.04.2020	Nei	Nei	Nei			Nord: 6791832.085 Øst: 580780.514828019 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	03.08.2020	17.09.2020	DS-PMU 97/20	Mottaker	16/400	301.7
				Avgiver	16/101	-301.7
Oppmålingsforretning	22.04.2020	22.04.2020	DS-PMU 97/20	Avgiver	16/101	-301.2
				Mottaker	16/400	301.2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301479523	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	90	0	90

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Skåka	3			Nord: 6791832 Øst: 580784.39 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: 2020-046 1-Kommunal kode 1: MUF DS-PMU 134/20 (Fullført) 3-Kommunal kode 3: Tomt 758 HAFJELL SKIANLEGG BFR 1 B-Bygningsrådsvedtak: DS-PMU 97/20	

M-Målebrevsnummer: 2020-077

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
301,7	Nord: 6791832,08508691 Øst: 580780,51482425 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Øyer kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3440 - Øyer kommune	**16**	**400**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	301479523	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	90	105	0	90

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6791833.05 Øst: 580782.36 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Annen energikilde	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	09.05.2025	14.05.2025	
IG-Igangsettingstillatelse	09.05.2025	14.05.2025	
FA-Ferdigattest	03.12.2025	03.12.2025	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	90	4	Kjøkken	2	2	Skåka 3	16	400	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	90	0	90

Referanse
J-Journalnummer: 2025/2027

Referanse
J-Journalnummer: BYGG-25/00111-4

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

ØYER KOMMUNE

Plan og utvikling

KONSESJONSOPPLYSNINGER VED OVERDRAGELSE AV EIENDOM:

Gnr. 16 Bnr. 400 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: 07.05.2026

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

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

1. ubebygde enkelttomter for bolig, fritidshus eller naust, dersom tomten ikke er større enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordlova eller ikke trenger slik godkjenning etter jordlova.
2. ubebygde enkelttomter for bolig eller fritidshus som ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndelinger foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene.
3. andre ubebygde arealer, dersom de ligger i et område som i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg.
4. bebygd eiendom, ikke over 100 dekar, der fulldyrka og overflatedyrka jord ikke er mer enn 35 dekar.

Konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 3 er betinget av at erververen ikke foretar bruksendring i strid med planen.

B.) unntak på grunnlag av erververens stilling. Konsesjonslovens § 5

1. eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle i rett oppstigende eller nedstigende linje eller i eierens eller ektefellens første sidelinje til og med barn av søsken, eller er i svogerskap med eieren i rett oppstigende linje, forutsatt at eieren har sitt konsesjonsforhold i orden. Konsesjonsplikt kan likevel følge av § 7 andre ledd.
2. odelsberettiget til eiendommen.
3. staten.
4. den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger, såfremt ervervet gjelder en eiendom i område som omfattes av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og eiendommen i planen er utlagt
5. til annet enn landbruksområde eller ervervet skjer ved ekspropriasjon. Et kommunalt tomteselskap der vedkommende kommune har minst halvparten av kapitalen og flertallet i styret, likestilles med kommunen når det gjelder konsesjonsfrihet etter dette nummer.

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

6. bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent i denne sammenheng, når ervervet skjer gjennom tvangssalg for å redde en fordring som erververen har panterett for i eiendommen. Eiendommen må selges videre innen to år. Fristen regnes fra stadfestingen av auksjonsbudet og kan forlenges av departementet.

Ved erverv av bebygd eiendom hvor fulldyrka og overflatedyrka jord er mer enn 35 dekar, eller eiendommen består av mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter første ledd nr. 1 og 2 betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst 5 år.

Konsesjonsfrihet:

Dersom ett av vilkårene er oppfylt, kan Øyer kommune bekrefte at eiendommen er konsesjonsfri. Er eiendommen innenfor området kommunedelplan Øyer sør, kan det likevel ikke bekreftes at eiendommen er konsesjonsfri for følgende eiendommer j.fr Konsesjonslovens § 7:

1. bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig,
2. eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål,
3. ubebygd tomt som er regulert til boligformål.

For at disse eiendommene skal kunne bekreftes konsesjonsfrie må erverver bekrefte følgende:

- forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig i den tiden erverver eier eiendommen, enten av personen selv eller andre.

En eiendom er i bruk som helårsbolig, etter tredje ledd, når erververen eller andre har tatt eiendommen i bruk som sin reelle bolig, jf. § 6. Frist for bosetting etter tredje ledd er ett år regnet fra ervervet.

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 400 Fnr Snr

Opplysninger om skolekrets, valgkrets, kirkesogn og adresse:

Eiendommen har følgende adresse:	Skåka 3, 2636 Øyer			
	Adresse navn:		Skåka	
	Adresse nr:		3	
	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: 13.05.2026

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

ØYER KOMMUNE

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 400 Fnr _____ Snr _____

KOMMUNALE ÅRSGEBYRER:

KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER 2026:

Årlige kommunale gebyrer er:		Kr 21 076,51	
Antall terminer faktureres gebyrene:		4	
Det årlige beløpet inneholder følgende gebyrer:			
Vann : Abonnement:	X	3 205,63	
Vann : Forbruk:	X	2 331,86	Akonto forbruk 90m3
Avløp: Abonnement:	X	3 299,94	
Avløp: Forbruk:	X	3 199,19	Akonto forbruk 90m3
Tømming av slamavskiller:			
Tømming av tett tank:			
Renovasjon:	X	3 555,-	
Brannsyn, feiing:	X	464,-	
Eiendomsskatt:	X	4 704,-	
Vannmålerleie:	X	316,91	
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: 07.05.2026

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

ØYER KOMMUNE

Bygg, Areal, Geomatikk

DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 16 Bnr 400 Fnr _____ Snr _____

VANNMÅLER:

Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:		Ja:	**X**
Siste avlesningsdato / stand:	Dato:		Stand:	
Neste avlesning	Ingen avlesning per 07.05.2026. Måler installert 24.11.2025. **Det vil bli sendt SMS i starten av desember, for elektronisk innmelding av vannmålerstand. Hvis ikke denne blir besvart vil det bli sendt ut innmeldingskort per post.**			
Ved eierskifte må gammel og ny eier avregne forbruk seg imellom. Det anbefales å foreta felles avlesning. Kommunen har avlesning 1 gang pr år (desember), og forholder seg til den gjeldende eieren ved neste avlesning, uavhengig av eierskifte gjennom året.				

Med hilsen
For Øyer Kommune

Navn: Lars Erik Olsen Dato: 07.05.2026

Ordre: **91014**

Eiendom: **3440-16/400/0**
Skåka 3
2636 Øyer

K34400020 Vei, vannforsyning og avløpsforhold

LARS.ERIK.OLSEN@OYER.KOMMUNE.NO, 07.05.2026 07:44:

Under behandling
Eiendommen er tilknyttet offentlig VA
Eiendommen har privat adkomst

LINADEMKO@GMAIL.COM, 07.05.2026 09:20:

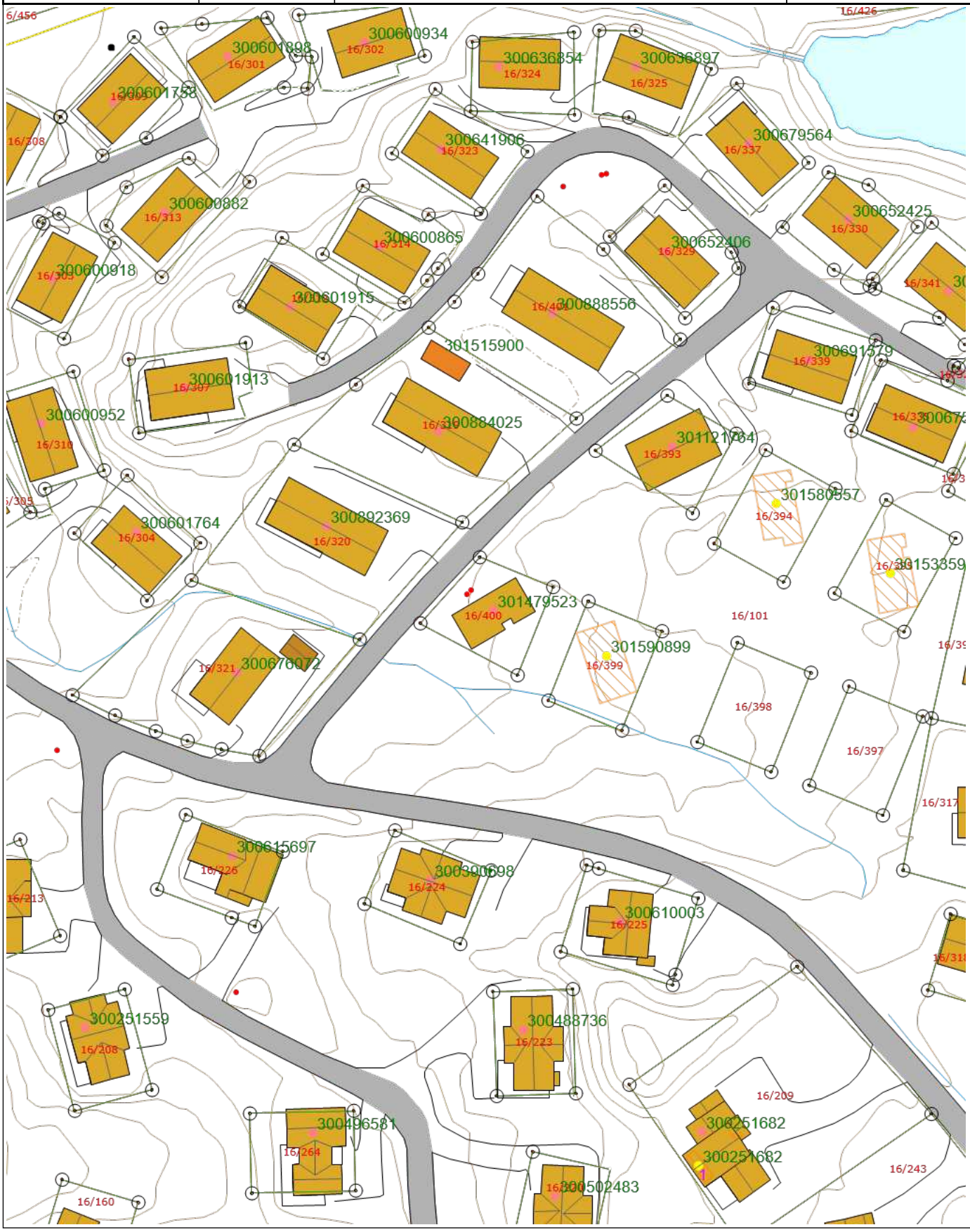
Levert til kunde
Eiendommen er tilknyttet offentlig VA Eiendommen har privat adkomst

Matrikkelkart

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 400	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skåka 3 2636 ØYER			
Annen info:				

Øyer kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygning
- Offentlig godkjent grensemerke
- Andre grensepunkt
- Nøyaktige målinger
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense god nøyaktighet
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Sti/traktorveg med belysning
- Igangsettingstillatelse
- Ferdigattest
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Innsjø
- Forsenkningskurve_Øyer
- Høydekurve_Øyer

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 400	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skåka 3, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

ØYER KOMMUNE

Dato: 15/5-2026 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



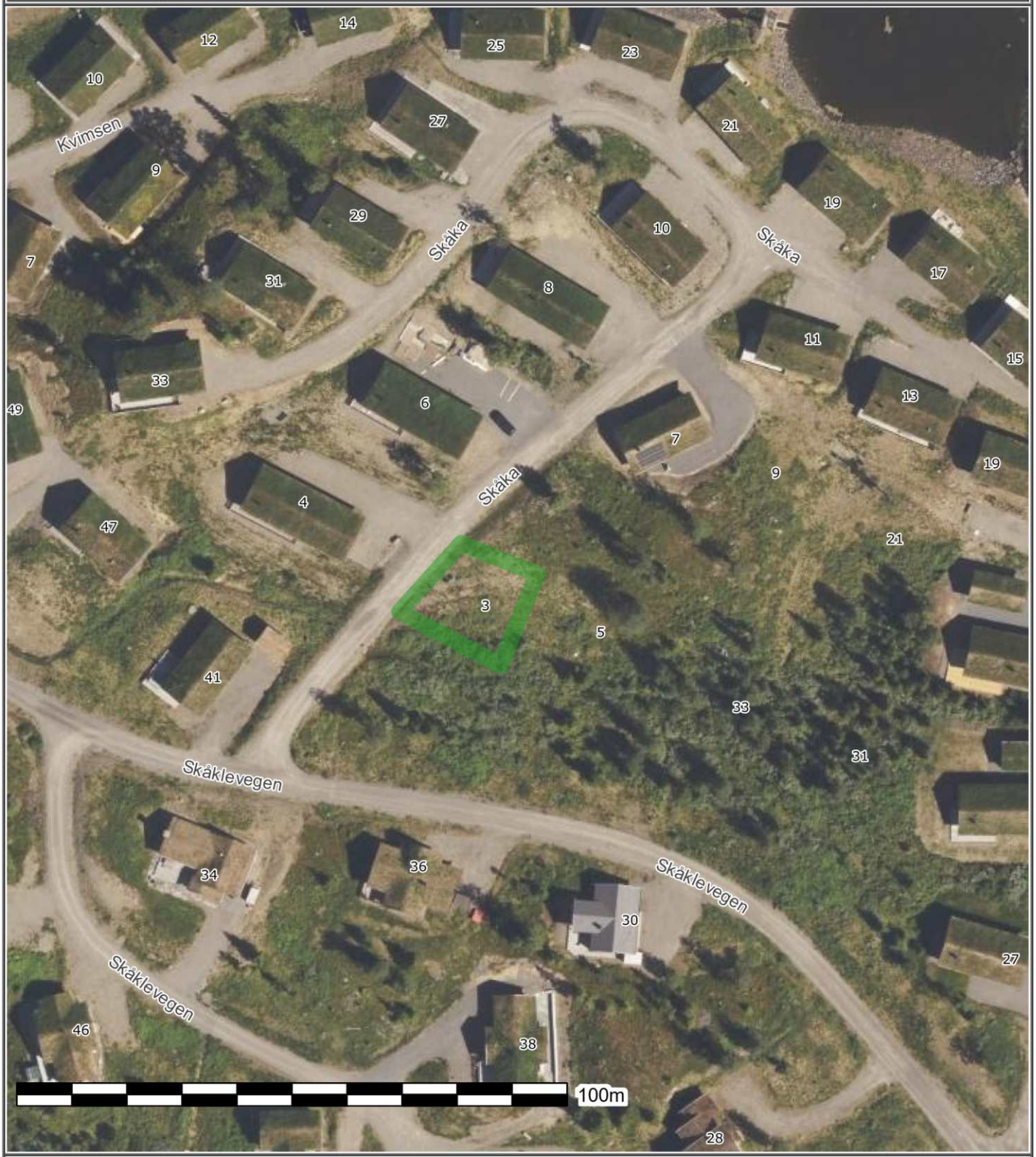
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 400	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skåka 3, 2636 ØYER			
Hj.haver/Fester:				

ØYER KOMMUNE

Dato: 15/5-2026 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.

FAUN GRUPPEN AS

Postboks 6350 Etterstad
0604 OSLO

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/2070-4	Glenn Olsen	03.12.2025

Ferdigattest - Eiendom 16/400 - Skåka 3 - Nytt bygg, Fritidsbolig.

Tiltakshaver:	LASSE LANGHOFF WILMS
Ansvarlig søker:	FAUN GRUPPEN AS
Søknad mottatt:	27.11.2025

Vedtak

Saken er behandlet som delegert sak jf. Øyer kommunes delegeringsreglement

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

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

Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. plan og bygningsloven § 25-2 andre ledd.

Begrunnelse for vedtaket

Vi mottok søknad om ferdigattest 27.11.2025.
Tillatelse til tiltak er gitt den 09.05.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. plan- og bygningsloven
§ 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Med hilsen

Anja Lena Nygård
Avdelingsleder

Glenn Olsen
Saksbehandler
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

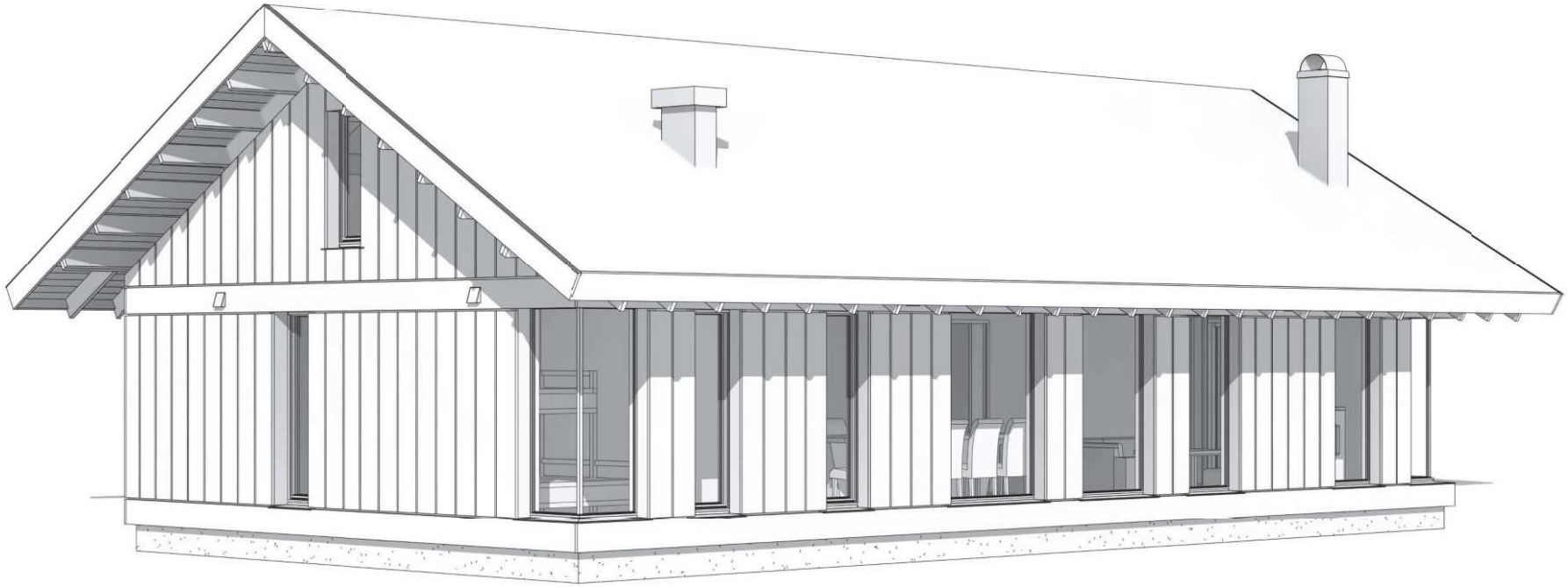
Vedlegg

1	Situasjonsplan 3
2	Gjennomføringsplan
3	AVSTANDSERKLÆRING v2
4	FASADE 1
5	FASADE 2
6	FASADE 3
7	FASADE 4
8	PLANTEGNING 1.ETG
9	PLANTEGNING HEMS
10	PLANTEGNING 1.ETG - KJK
11	Snitt

Kopi til:

LASSE LANGHOFF WILMS Ahornvej 42

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



Kia Marina Borch-Hansen og
Lasse Langhoff Wilms

Leve Hytter
Granrudvegen 6,
2636 Øyer
Tlf: +47 476 70 400
www.levehytter.no

Vy-23AH

Prosj.nr.: 3002749

Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.
A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR	
A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR	

Status: **SØKNADSTEGNING**

Gnr./Bnr.: 16/394

Byggested: Skåka 9

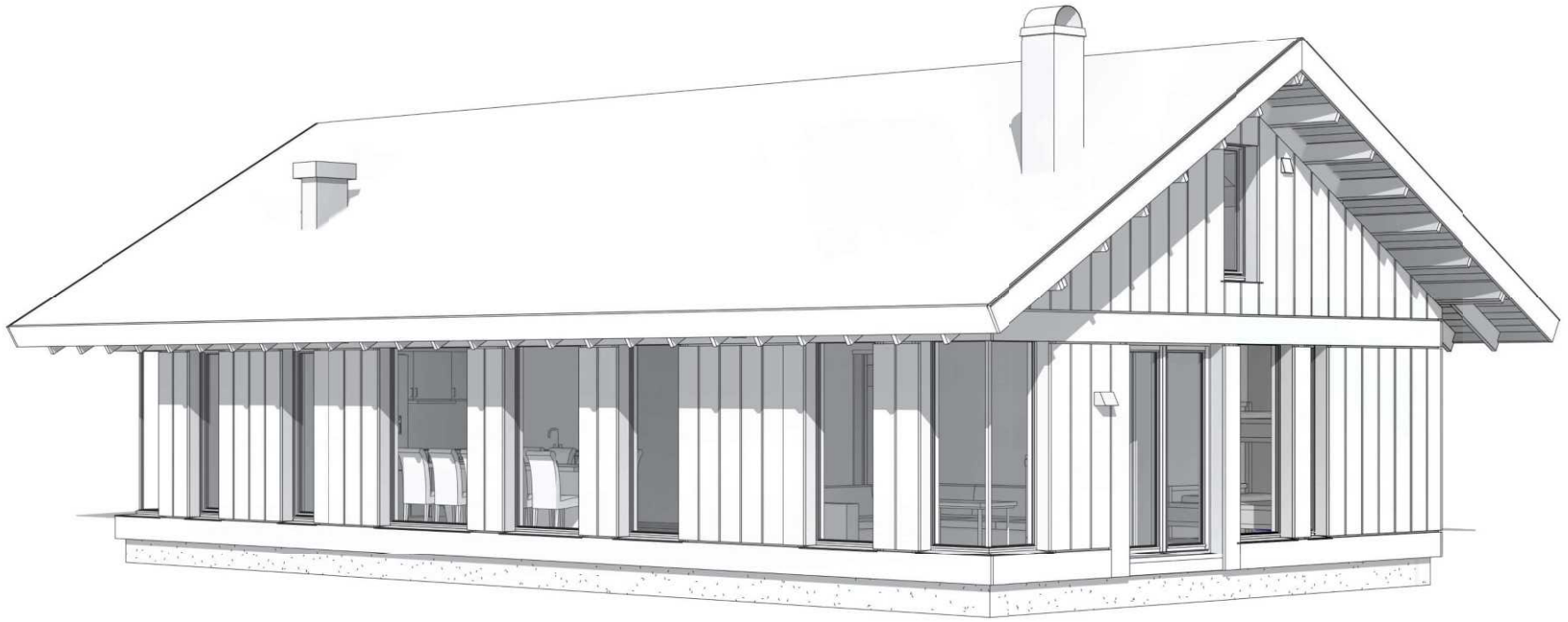
Kommune: ØYER

VY 23AH

PERSPEKTIV 1

Tegn.nr.:	VY 23AH-S09	Tegnet av:	KR
Dato: A1	24.01.25	Kontr. av:	
Målestokk:		REV.NR.	A2
Ark-størrelse:	A4		

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



Kia Marina Borch-Hansen og
Lasse Langhoff Wilms

Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.
A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR	
A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR	

Leve Hytter
Granrudvegen 6,
2636 Øyer
Tlf: +47 476 70 400
www.levehytter.no

Vy-23AH

Prosj.nr.: 3002749

Status: **SØKNADSTEGNING**

Gnr./Bnr.: 16/394

Byggested: Skåka 9

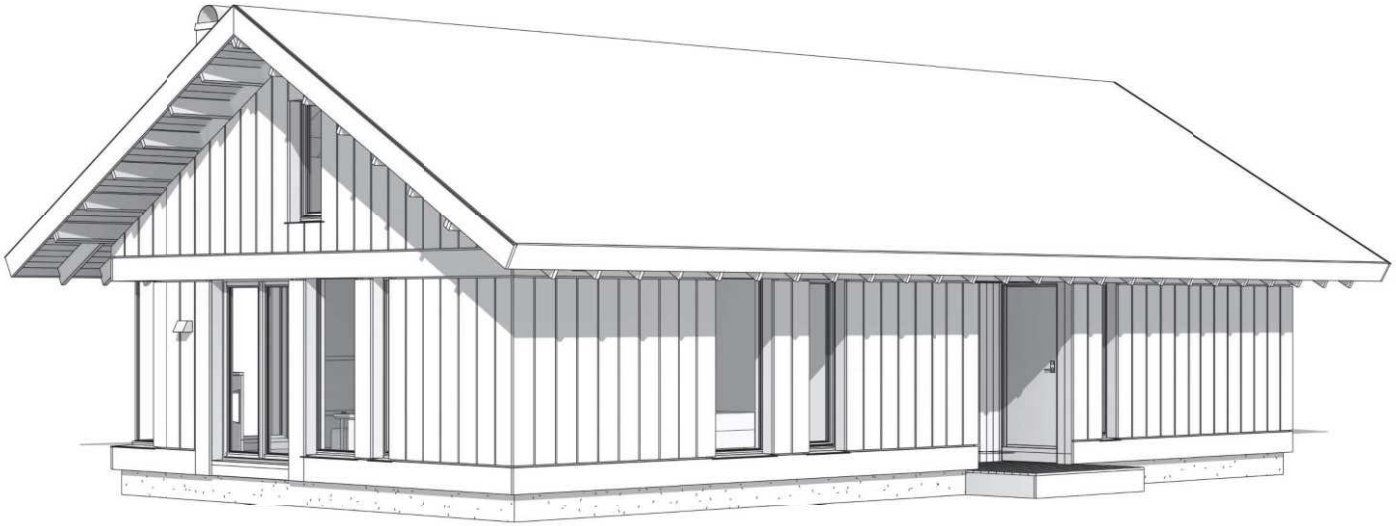
Kommune: ØYER

VY 23AH

PERSPEKTIV 2

Tegn.nr.:	VY 23AH-S10	Tegnet av: KR
Dato: A1	24.01.25	Kontr. av:
Målestokk:		REV.NR. A2
Ark-størrelse:	A4	

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



Kia Marina Borch-Hansen og
Lasse Langhoff Wilms

Leve Hytter
Granrudvegen 6,
2636 Øyer
Tlf: +47 476 70 400
www.levehytter.no

Vy-23AH

Prosj.nr.: 3002749

Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.
A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR	
A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR	

Status: **SØKNADSTEGNING**

Gnr./Bnr.: 16/394

Byggested: Skåka 9

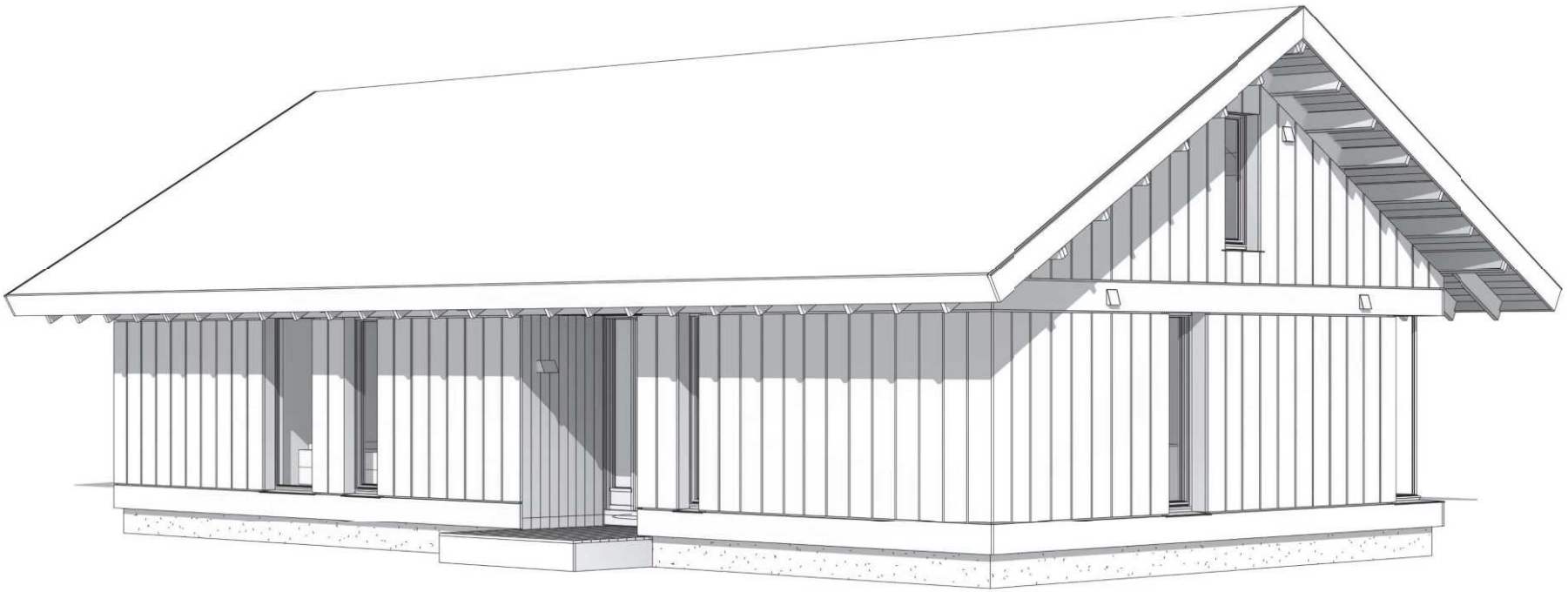
Kommune: ØYER

VY 23AH

PERSPEKTIV 3

Tegn.nr.:	VY 23AH-S11	Tegnet av: KR
Dato: A1	24.01.25	Kontr. av:
Målestokk:		REV.NR. A2
Ark-størrelse:	A4	

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



Kia Marina Borch-Hansen og
Lasse Langhoff Wilms

Leve Hytter
Granrudvegen 6,
2636 Øyer
Tlf: +47 476 70 400
www.levehytter.no

Vy-23AH

Prosj.nr.: 3002749

Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.
A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR	
A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR	

Status: **SØKNADSTEGNING**

Gnr./Bnr.: 16/394

Byggested: Skåka 9

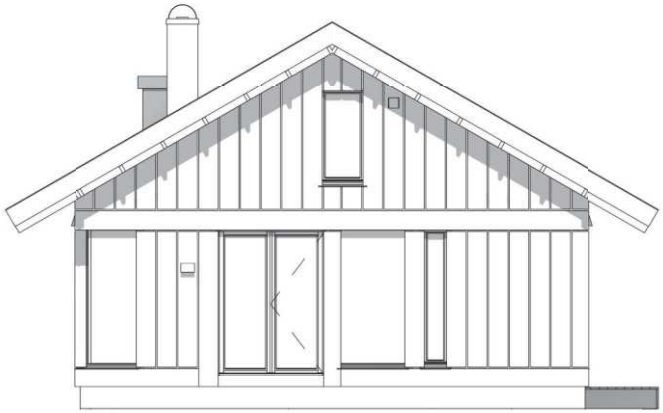
Kommune: ØYER

VY 23AH

PERSPEKTIV 4

Tegn.nr.:	VY 23AH-S12	Tegnet av: KR
Dato: A1	24.01.25	Kontr. av:
Målestokk:		REV.NR. A2
Ark-størrelse:	A4	

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



Kia Marina Borch-Hansen og
Lasse Langhoff Wilms

Leve Hytter
Granrudvegen 6,
2636 Øyer
Tlf: +47 476 70 400
www.levehytter.no

Vy-23AH

Prosj.nr.: 3002749

Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.
A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR	
A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR	

Status: **SØKNADSTEGNING**

Gnr./Bnr.: 16/394

Byggested: Skåka 9

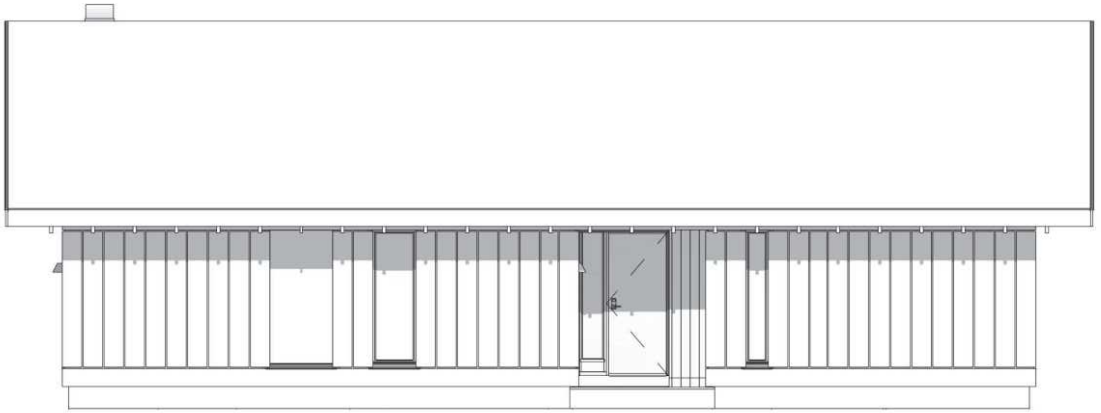
Kommune: ØYER

VY 23AH

FASADE 1

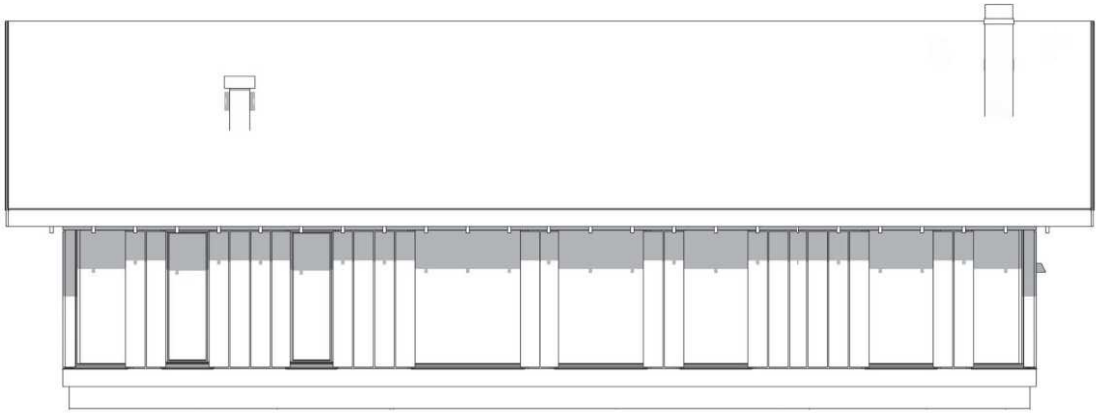
Tegn.nr.:	VY 23AH-S05	Tegnet av:	KR
Dato: A1	24.01.25	Kontr. av:	
Målestokk:	1 : 100	REV.NR.	A2
Ark-størrelse:	A4		

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



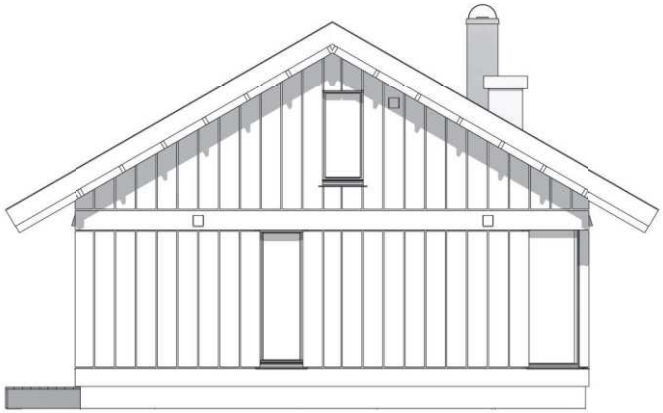
Kia Marina Borch-Hansen og Lasse Langhoff Wilms		Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.	Gnr./Bnr.: 16/394	VY 23AH	Tegn.nr.:	VY 23AH-S06	Tegnet av: KR
							Byggested: Skåka 9		Dato: A1	24.01.25	Kontr. av:
Leve Hytter	Vy-23AH	A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR				Målestokk:	1 : 100	REV.NR. A2
Granrudvegen 6, 2636 Øyer Tlf: +47 476 70 400 www.levehytter.no	Prosj.nr.: 3002749	A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR		Kommune: ØYER	**FASADE 2**	Ark-størrelse:	A4	
		Status:	**SØKNADSTEGNING**								

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



Kia Marina Borch-Hansen og Lasse Langhoff Wilms		Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.	Gnr./Bnr.: 16/394	VY 23AH	Tegn.nr.:	VY 23AH-S07	Tegnet av: KR
							Byggested: Skåka 9		Dato: A1	24.01.25	Kontr. av: KR
Leve Hytter	Vy-23AH	A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR				Målestokk:	1 : 100	REV.NR. A2
Granrudvegen 6, 2636 Øyer Tlf: +47 476 70 400 www.levehytter.no	Prosj.nr.: 3002749	A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR		Kommune: ØYER	**FASADE 3**	Ark-størrelse:	A4	
		Status:	**SØKNADSTEGNING**								

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



Kia Marina Borch-Hansen og
Lasse Langhoff Wilms

Leve Hytter
Granrudvegen 6,
2636 Øyer
Tlf: +47 476 70 400
www.levehytter.no

Vy-23AH

Prosj.nr.: 3002749

Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.
A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR	
A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR	

Status: **SØKNADSTEGNING**

Gnr./Bnr.: 16/394

Byggested: Skåka 9

Kommune: ØYER

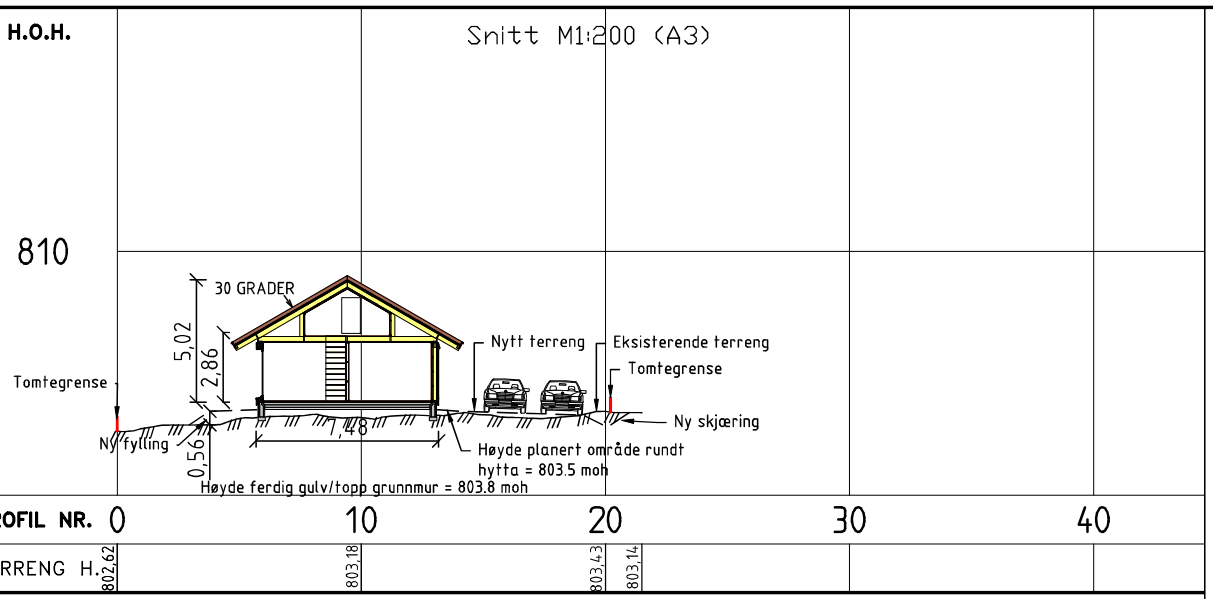
VY 23AH

FASADE 4

Tegn.nr.:	VY 23AH-S08	Tegnet av:	KR
Dato: A1	24.01.25	Kontr. av:	
Målestokk:	1 : 100	REV.NR.	A2
Ark-størrelse:	A4		

H.O.H.

Snitt M1:200 (A3)



PROFIL NR.	0	10	20	30	40
TERRENG H.	802,62	803,18	803,43	803,14	

Rev.	Endring/ erstatning	Tegn.	Kontr.	Dato
A		ASV		11.03.2025

Leve Hytter
Skiline 6

Kia Marina Borch-Hansen og Lasse Langhoff Wilms
Tomt 758, gnr/bnr 16-400
Snitt

Tegn.	Kontr.	Ansv.
ASV	TCH	

Dato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 17072

Kart og høydereferanse: NN2000

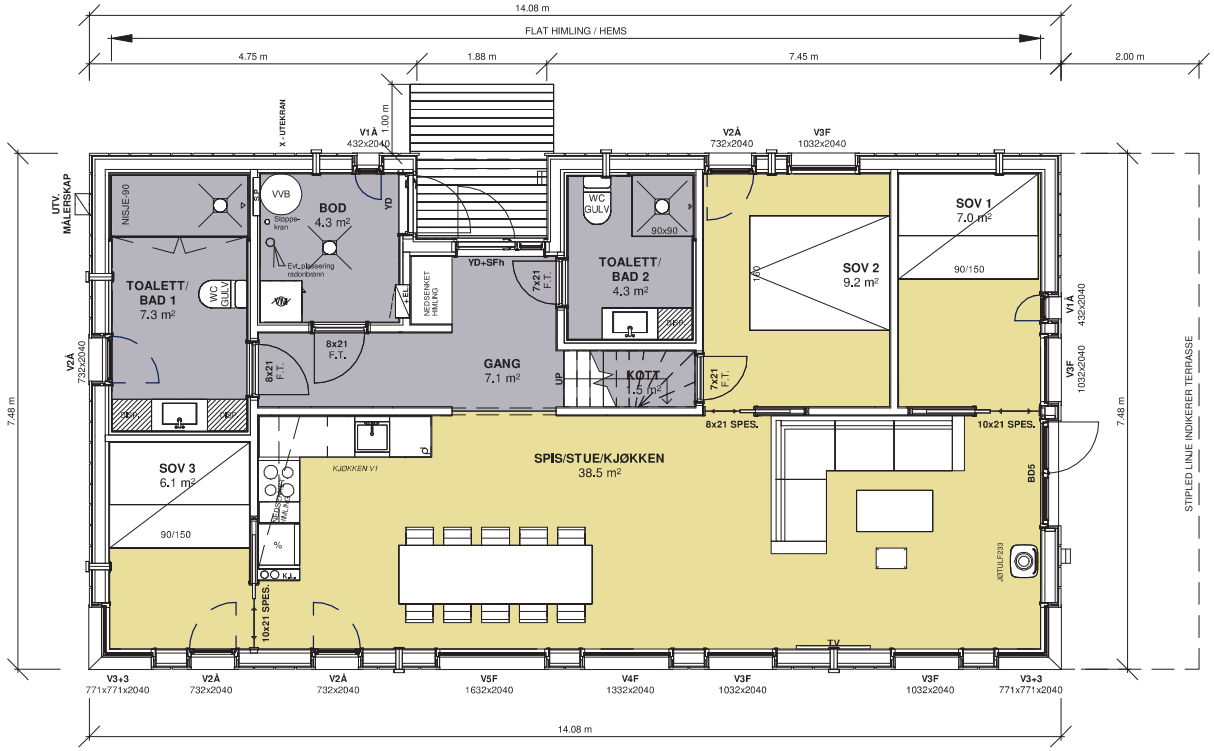
Målestokk:
Horisontal: 1:200 (A3)
Vertikal:

Structor
Structor Lillehammer AS
Fåberggata 116
2615 Lillehammer
lillehammer@structor.no

02-758-2 A

D:\16003 Skiline FB7\4-Prod\43-Teg\Lay_02.dwg

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com

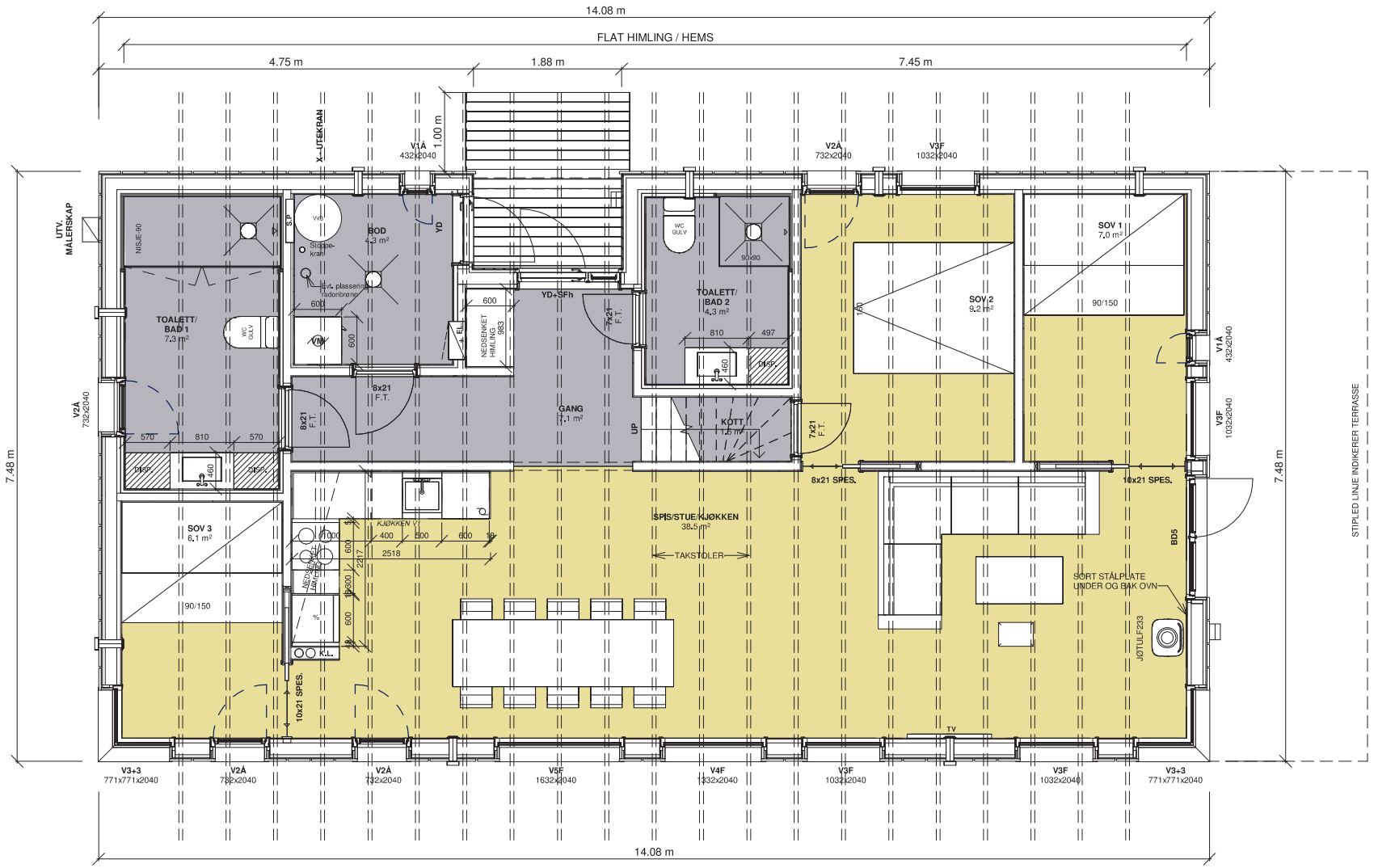


BRA-i : 90 m2
BRA-e: 0 m2
BRA: 90 m²
TBA: 19 m²
ALH: 47 m²
GUA: 137 m²
T-BRA(totalt bruksareal): 92 m² HERAV 2 m² ÅPENT OVERBYGD AREAL
BYA (bebygd areal): 105 m² HERAV 2 m² ÅPENT OVERBYGD AREAL

I.D.V. F: 33,0m

Kia Marina Borch-Hansen og Lasse Langhoff Wilms		Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.	Gnr./Bnr.: 16/394	VY 23AH	Tegn.nr.: VY 23AH-S01	Tegnet av: KR
									Dato: A1 24.01.25	Kontr. av:
Leve Hytter Granrudvegen 6, 2636 Øyer Tlf: +47 476 70 400 www.levehytter.no	Vy-23AH	A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR		Byggested: Skåka 9		Målestokk: 1 : 100	REV.NR. A2
	Prosj.nr.: 3002749	A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR		Kommune: ØYER	PLANTEGNING 1.ETG	Ark-størrelse: A4	
		Status:	SØKNADSTEGNING							

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



BRA-i : 90 m2
BRA-e: 0 m2
BRA: 90 m²
TBA: 19 m²
ALH: 47 m²
GUA: 137 m²
T-BRA(totalt bruksareal): 92 m² HERAV 2 m² ÅPENT OVERBYGD AREAL
BYA (bebygd areal): 105 m² HERAV 2 m² ÅPENT OVERBYGD AREAL

I.D.V. F: 33,0m

Kia Marina Borch-Hansen og Lasse Langhoff Wilms

Leve Hytter
Granrudvegen 6, 2636 Øyer
Tlf: +47 476 70 400
www.levehytter.no

Vy-23AH

Prosj.nr.: 3002749

Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.
A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR	
A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR	

Gnr./Bnr.:	Byggested:	Kommune:
16/394	Skåka 9	ØYER

Status:

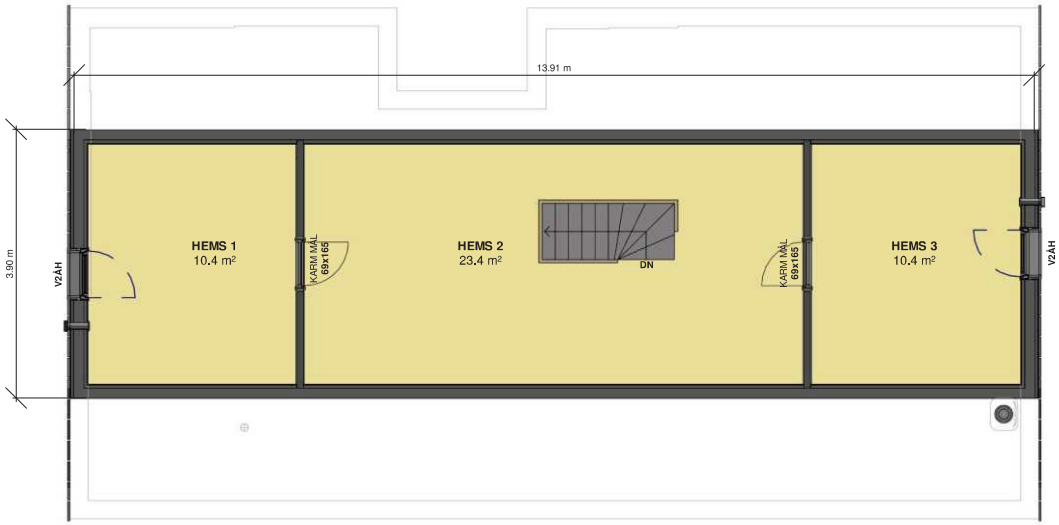
SØKNADSTEGNING

VY 23AH

PLANTEGNING 1.ETG - KJK

Tegn.nr.:	VY 23AH-S02	Tegnet av: KR
Dato: A1	24.01.25	Kontr. av:
Målestokk:	1 : 50	REV.NR.
Arkstørrelse:	A3	A2

PDF processed with CutePDF Editor www.CutePDF-Editor.com



Kia Marina Borch-Hansen og Lasse Langhoff Wilms		Rev.nr.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.	Kontr.	Gnr./Bnr.: 16/394	VY 23AH
							Byggested: Skåka 9	
		A2	ENDRINGER BAD 1, KJØKKEN, SOV OG VINDUER	06.02.25	KR			
		A1	SALGSTEGNING	24.01.25	KR			
Leve Hytter Granrudvegen 6, 2636 Øyer Tlf: +47 476 70 400 www.levehytter.no	Vy-23AH							**PLANTEGNING HEMS**
	Prosj.nr.: 3002749	Status:	**SØKNADSTEGNING**				Kommune: ØYER	

Tegn.nr.:	VY 23AH-S03	Tegnet av: KR
Dato: A1	24.01.25	Kontr. av:
Målestokk:	1 : 100	REV.NR. A2
Ark-størrelse:	A4	

VEDTEKTER
FOR

MOSETERTOPPEN VELFORENING

AKSEPTERT AV MEDLEMMER VED KJØP AV TOMTER

(sist endret Ekstraordinært Årsmøte 28. August 2022)

§ 1
Formål

Mosetertoppen Velforening (Velforeningen) er stiftet av Mosetertoppen Hafjell AS, org.nr. 992 053 887 (Mosetertoppen AS) i forbindelse med utvikling og utbygging av reguleringsområdet for Mosetertoppen. Medlemmer i velforeningen er de som til enhver tid er eiere av tomter eller seksjoner innenfor reguleringsområdet.

Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser. Velforeningen skal organisere og drifte intern infrastruktur og veinett i området. Kostnadene med brøyting, strøing, vedlikehold og utbedring av veinettet skal av foreningen fordeles likt mellom alle medlemmene.

Velforeningen skal overta eiendomsretten til de veiarealer og andre arealer som Mosetertoppen Hafjell AS bestemmer skal overskjøtes vederlagsfritt til velforeningen. Forvaltning av arealer og eventuelle bygninger og fellesanlegg foreningen blir eier av skal skje til felles beste for medlemmene.

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

§ 2
Velforeningens rettslige status

Mosetertoppen Velforening er et eget rettssubjekt med vekslede medlemstall som ble stiftet 14. mai 2014 og registrert i Foretaksregisteret som forening/innretning den 15. juli 2014.

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

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

§ 3
Medlemsforhold

Velforeningen har medlemskap som fordeler seg på hytteeierne, leilighetseiere og Utbygger Mosetertoppen Hafjell AS/servicesenteret. Innehaverne av de enkelte eiendommer har via sitt eierskap rett og plikt til å være med i velforeningen.

Utbyggerne har flere utbyggingsområder innen reguleringsområdet Mosetertoppen. Kjøpere av tomter og eiendommer innen de ulike områder, skal ha lik rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Velforeningen er forpliktet til å utvide medlemstallet med nye medlemmer i samsvar med utbygging i de ulike områdene. Årsmøtet i Velforeningen kan også vedta med 2/3 flertall at det skal tas inn medlemmer fra tilstøtende områder dersom dette anses naturlig ut fra en vurdering av interessene i veier og fellesanlegg. De nye medlemmenes vilkår skal være i overensstemmelse med de gamle medlemmers vilkår.

§ 4
Årsmøtet

Velforeningens øverste organ er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april hvert år. Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsrapport, årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre samt for øvrig behandle saker som nevnt i innkallingen til årsmøtet. Årsmøtet velger forretningsfører og revisor. Med innkallingen skal følge årsregnskap for foregående regnskapsår og driftsbudsjett for påfølgende regnskapsår. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være velforeningen i hende innen 1. februar.

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

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

Medlemmer som vil delta i årsmøtet skal meddele dette til styret innen 5 dager før møtet. Medlemmer som ønsker å avgi stemme ved fullmektig skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt innen samme frist. Fristen skal angis i innkallingen til møtet. Et medlem som ikke har meldt fra eller levert fullmakt innen fristens utløp, kan nektes stemmerett av årsmøtet.

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

§ 5
Stemmerett

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

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

§ 6
Styret

Styret består av leder og fire styremedlemmer som velges på årsmøtet for to år av gangen. Styreleder velges særskilt for ett år av gangen. Styret består i tillegg til styreleder av fire representanter hvor det skal minimum være én representant fra hytteeierne, det skal minimum være én representant fra leilighetseierne, og det skal minimum være én representant fra Utbygger Mosetertoppen Hafjell AS/ servicesenteret. Utbygger Mosetertoppen Hafjell AS / servicesenteret utpeker selv sin representant i styret. Frem til Utbygger Mosetertoppen Hafjell AS har etablert et aktivt servicesenter for velforeningen, utpeker Utbygger Mosetertoppen Hafjell AS denne representanten og deretter vil denne representanten bli utpekt av servicesenteret

Styreleder og styremedlemmene velges blant de kandidater som er foreslått skriftlig for eller av valgkomiteen innen 1. februar. Forslagsrett har alle medlemmer av velforeningen. Bare medlemmer av velforeningen kan sitte i styret.
Kandidater foreslås skriftlig for/av valgkomiteen eller ved benkeforslag på årsmøte.

§ 7
Valgkomité

Årsmøtet velger hvert år en valgkomité bestående av to til tre medlemmer. Både hytteeierne og leilighetseierne skal være representert i valgkomitéen forutsatt at de hver har mer enn 200 medlemmer. Valgkomitéens innstilling og liste over andre foreslåtte kandidater skal sendes ut sammen med de øvrige dokumenter til årsmøtet.

§ 8
Signatur for Velforeningen

Velforeningens signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap

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

§ 9
Regnskap

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

§ 10
Driftsutgifter

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

§ 11
Vedlikehold

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

Velforeningen er ansvarlig for vedlikehold av de skiløyper, fellesinstallasjoner (stikkledning, etc.) og det interne veinettet på Mosetertoppen frem til tomtegrense til hytte eller leiligheter. Den enkelte hytteeier/sameier har plikt til å vedlikeholde sin eiendom på forsvarlig måte, samt koblinger til fellesinstallasjoner

§ 12
Snøbrøyting/grusing

Velforeningen er forpliktet til å organisere tilfredsstillende snøbrøyting/grusing, slik at alle veier, stikkveier og innkjørsler blir brøytet til det tidspunkt hvor det enkelte medlem har behov. Velforeningen fordeler hvilke kostnader som skal bæres av foreningen og hvilke kostnader som skal bæres av det enkelte medlem.

§ 13
Beite og andre forhold

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

§ 14
Fortrinnsrett til oppdrag for Velforeningen

De arealer som omfattes av Mosetertoppen tilhørte tidligere grunneierne Einar Moe, Erik Hunder og Johannes Svegården. I forbindelse med avståelse av grunn har grunneierne betinget seg fortrinnsrett til å utføre arbeider innen feltet som de er kvalifisert for. Vederlag for arbeid/oppdrag skal fastsettes til konkurransedyktige priser. Velforeningen vil således gi grunneierne rett til å inngi priser ved brøyting, grusing, vedlikehold etc. på veiarealer og andre arealer Velforeningen har ansvaret for.

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

§ 15
Bredbånd

Velforeningen har etablert en Kollektiv avtale med Eidsiva Bredbånd for bredbåndstjenester til hyttene/leilighetene på Mosetertoppen. De enhetene som har valgt å inngå i denne avtalen er pliktig til å løpende betale års og abonnementsavgift for denne tjenesten som en del av medlemsavgiften til velforening for basis pakke. Den enkelte eier kan utover det kjøpe tilleggspakker fra Eidsiva. Dette avtales spesifikt med Eidsiva og faktureres den enkelte eier.

Hytter eller leiligheter som ikke har valgt å bli med på den Kollektive avtalen med Eidsiva har heller ikke rett til å tre inn i den avtalen på et senere tidspunkt uten spesifikk avtale med Eidsiva og styret. Kostnader som påløper med en slik senere deltagelse skal fult og helt dekkes av den enkelte hytte- eller leilighetseier.

§ 16
Løypepreparingsavgift

Velforeningen skal betale løypepreparingsavgift for drift av interne løyper på Mosetertoppen og samtidig bidrag til løypekjøring i Øyerfjellet. Foreningen skal bidra med sin andel i henhold til foreningens medlemsmasse. Bidraget består av et pliktig bidrag (500 kr indeksregulert fra 01.01.2008), som skal betales til Mosetertoppen Hafjell AS og et frivillig bidrag som foreningen står fritt til å disponere for kjøring av løypenettet og som fastsettes av foreningens årsmøte.

Avgiften betales i sin helhet til Mosetertoppen Hafjell AS eller den Mosetertoppen Hafjell AS måtte overdra rettighetene til. Mosetertoppen Hafjell AS fordeler disse midlene for løypekjøring i Øyerfjellet etter avtale med styret i Velforeningen. Hvis det ikke oppnås enighet mellom Mosetertoppen Hafjell AS og Velforeningen fordeles midlene likt som foregående år. Løypebidraget fra Velforeningen skal minimum indeksreguleres pr medlem fra foregående års budsjett.

§ 17
Fellesareal

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

§ 18
Vedtektsendring

Forslag til vedtektsendring kan bare tas til behandling hvis det er ført på sakslisten for årsmøtet. Vedtektene kan endres med 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet. Pkt. 13, 14, og 16 første ledd kan ikke endres uten etter avtale med rettighetshaverne. Punkt 15 kan tidligst endres med virkning fra 1.1.2025, etter at bindingstid med Eidsiva Bredbånd utløper hvis annet ikke er avtalt med Eidsiva.

Electronic signature

Signed by

Collier, Gunvor Jørgenvåg



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.03.2025 14:29:20

Date of birth

1973-03-11

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Plukkerud, Stein



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.03.2025 14:37:13

Date of birth

1966-05-10

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

HERDAL, LINE



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.03.2025 15:42:34

Date of birth

1975-04-09

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Høeg, Knut Olav Irgens



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

19.03.2025 15:51:17

Date of birth

1973-01-16

Signature method

Norwegian BankID

Signed by

Stoknes, Mia Cathrine Tveit



Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.03.2025 07:05:43

Date of birth

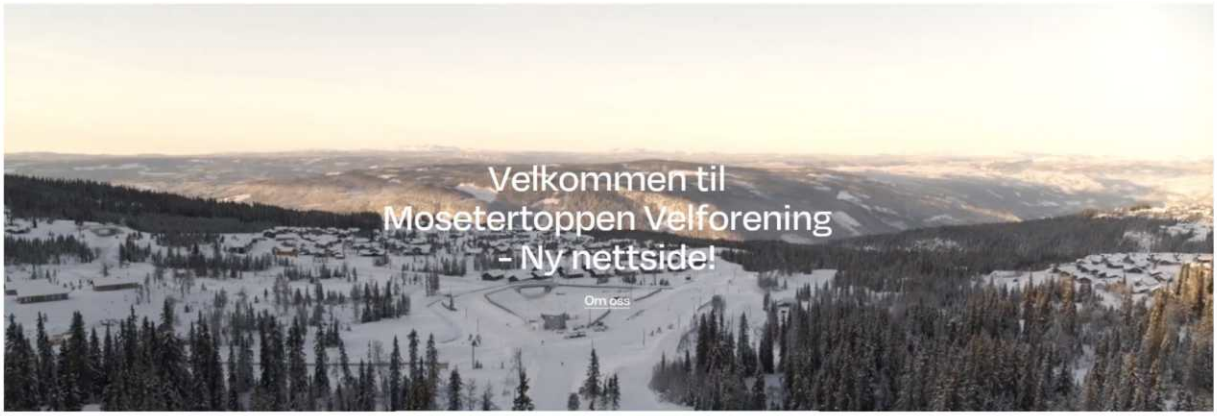
1971-12-11

Signature method

Norwegian BankID

This document is signed electronically.
The electronic signature is legally binding. This page is added to provide basic information about the electronic signature(s), and the signed document can be read on the following page(s). Attached is also a PDF with more detailed information about the electronic signature(s), and also an XML file with the contents of the signature(s). The attachments can be used to verify the electronic signature(s) if needed.

MOSETERTOPPEN VELFORENING



Årsberetning for 2024

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.03.2025

Mosetertoppen velforening har gjennom året stigende antall medlemmer ved utgangen av 2024 hadde foreningen 689 medlemmer.

Styret har i 2024 bestått av Knut Olav Irgens Høeg (styreleder), Line Herdal, Mia Stoknes, Gunvor Collier og Stein Plukkerud.

Det har i året vært 6 ordinære styremøter, ellers er saker av mindre art avklart per telefon og e-post. Styret har også deltatt på møter med Øyer Turskiløyper, og kommunene sammen med de andre velforeningene i området.

Vei og brøyting

Det har (dessverre) ikke vært så mye snø i 2024, noe som har gjort at det har gått med mindre penger til vedlikehold og brøyting av vei enn budsjettert. Inngangen til 2025 har også hatt mindre snø enn normalt, noe som gjenspeiler seg i resultatet for 2024.

Styret er tilfreds med kvaliteten på tjenestene som er levert både for vinter og sommer

Mosetervegen AS er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien fra Fylkesveien og opp til utsikten, videre inn til stadion samt veien opp til det nye Høydebassenget opp for Mosetertoppen sentrum (langs Moseterheisen). Investeringer samt driften inkludert brøyting og vedlikehold finansieres via bomavgift og tilskudd fra utbyggerne Mosetertoppen Hafjell AS og NorgesSki AS.

Mosetervegen AS holder på å utbedre Mosetervegen fra avkjøring nede ved Fylkesvegen og opp til bomstasjonen. Det vil her bli en vei på 7,5 meter som sikrer god bredde og også markert felt for gang/sykkel/rulleski. Dette vil gi vesentlig bedre kvalitet på veien opp til Mosetertoppen når arbeidet er ferdig sommeren 2025 hvor asfaltering vil bli gjennomført (selve utbedringen av veien ble gjort i 2024).

Renovasjon

Det ble sommeren 2021 installert mer kapasitet for renovasjon på Mosetertoppen, og det skal for dagens utbygging være mer enn nok kapasitet i dette anlegget. Kommunen har i 2023 installert følere for å se når det er fult, for å sikre henting av søppel så raskt som mulig.

Vi ser dessverre fortsatt at mange velger å legge søppelet sitt i eller ved siden av overfylte containere når det er mer enn nok ledig kapasitet i andre containere på feltet. Styret oppfordrer medlemmene til å sikre at det de kaster er i riktig beholder og at man velger andre beholdere hvis den første er full.

Fiber

Det ble i 2022 forhandlet frem en avtale med Eidsiva Bredbånd AS om leveranse av Fiber bredbånd til medlemmene av Mosetertoppen Velforening. Det ble på ekstraordinært årsmøte den 28 august 2022 å tilby medlemmene et standard fiber-abonnement for de medlemmene som ønsket dette, med tilhørende bindingstid for disse medlemmene.

Alle nye enheter som bygges har rett til å koble seg til den kollektive avtalen

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.03.2025

Styret vil fortsette å følge opp Eidsiva for å sikre at Fiber blir installert hos alle som er med i den Kollektive avtalen så fort dette er mulig, og alle som Eidsiva har klart å komme i kontakt med skal nå ha fått dette installert.

Skiløyper

Mosetertoppen sitt løypebidrag er i år blitt delt mellom Øyer Turskiløyper og et mindre bidrag til drift av løypenettet internt på Mosetertoppen (5%) som ikke driftes av Øyer Turskiløyper (95%).

Nettside

Velforeningen lanserte sin nye nettside www.mosetertoppenvel.no i oktober 2023.

Nettsiden inneholder praktisk informasjon om Mosetertoppen, informasjon om vellet inkludert informasjon fra årsmøter etc. Styret vil fortsette å utvikle nettsidene med mer relevant informasjon for medlemmer og brukere av Mosetertoppen. Siste utvikling som blir levert innen Årsmøtet er ny funksjonalitet for bildeopplastning der alle medlemmer kan dele flotte bilder fra løyper, bakke og nærområdet.

For å sikre drift av sidene ønsker styret å komme i kontakt med andre på Mosetertoppen som er interessert i å bidra med dette arbeidet.

Styret anerkjenner at siden pr. i dag hverken er optimal eller har tilstrekkelig trafikk, og jobber derfor med videreutvikling av siden når det gjelder innholdsproduksjon for en mest mulig dynamisk og oppdatert hjemmeside.

Økonomi

Foreningen har en solid økonomi og har i 2024 gått med overskudd på 181 843,- kroner. Det har også i 2024 tilkommet nye medlemmer, noe vi forventer også skjer i 2025 og som sikrer foreningen en god økonomi videre.

Driften av velforeningen viser et overskudd som er kr 133 662,-bedre enn budsjettert. Overskuddet i 2024 er på kr 181 843,- mot et budsjettert overskudd på kr 48 182,-. Egenkapitalen er pr 31.12.2024 på kr 1.692.316,- Kundefordringer viser en saldo på kr 17.356,- per 31.12.2024. Kortsiktig gjelden var pr. 31.12.2024 på kr 535 765,- mens Velforeningen har innestående kr 2 200 726,- på konto i bank.

Velforeningen er driftet i henhold til vedtektene.

Øyer, den 19. mars 2025

Gunvor Collier | Line Herdal | Mia Cathrine Tveit Stoknes

Knut Olav Irgens Høeg | Stein Plukkerud

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.03.2025

Mosetertoppen Velforening

Resultatregnskap 01.01 - 31.12.

	Note	2024	2023
Salgsinntekter		5 281 127	1 826 375
Andre driftsinntekter		36 609	49 000
Sum driftsinntekter		**5 317 736**	**1 875 375**
Annen driftskostnad		5 245 844	3 043 784
Sum driftskostnader		**5 245 844**	**3 043 784**
Driftsresultat		**71 892**	**-1 168 409**
Annen renteinntekt		109 951	82 750
Sum finansposter		**109 951**	**82 750**
Ordinært resultat før skattekostnad		**181 843**	**-1 085 660**
Ordinært resultat		**181 843**	**-1 085 660**
Årsresultat		**181 843**	**-1 085 660**
Disponering av årsresultat			
Overført til / fra annen egenkapital		181 843	-1 085 660
Sum disponert		**181 843**	**-1 085 660**

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.03.2025

Mosetertoppen Velforening

Balanse per 31.12

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		**10 000**	**10 000**
Sum anleggsmidler		**10 000**	**10 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	28 939
Andre kortsiktige fordringer		17 356	27 563
Sum fordringer		**17 356**	**56 502**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter etc.		**2 200 726**	**1 674 192**
Sum omløpsmidler		**2 218 082**	**1 730 693**
Sum eiendeler		**2 228 082**	**1 740 693**

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 20.03.2025

Mosetertoppen Velforening

Balanse per 31.12

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 692 316	1 510 474
Sum opptjent egenkapital		**1 692 316**	**1 510 474**
Sum egenkapital		**1 692 316**	**1 510 474**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		518 367	219 919
Annen kortsiktig gjeld		17 398	10 301
Sum kortsiktig gjeld		**535 765**	**230 220**
Sum gjeld		**535 765**	**230 220**
Sum egenkapital og gjeld		**2 228 082**	**1 740 693**

ØYER, 31.12.2024 / 19.03.2025
Styret for Mosetertoppen Velforening

Knut Olav Irgens Høeg
Styrets leder

Stein Plukkerud
Styremedlem

Mia Cathrine Tveit Stoknes
Styremedlem

Line Herdal
Styremedlem

Gunvor Collier
Styremedlem

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.
Verified by SIGNICAT 20.03.2025

Docusign Envelope ID: 56D89C93-F12E-4667-8054-8AD6A7777450

Mosetertoppen Velforening

Protokoll fra årsmøte i Mosetertoppen Velforening,
16. April 2025, kl. 18:00 på Mosetertoppen Skistadioen

Følgende saker ble behandlet:

1. Åpning av møtet

1.1 Registrering av fremmøtte og fullmakter
Det ble registrert 112 stemmeberettigede totalt (fysisk, digitalt og fullmakter)

1.2 Valg av møteleder og protokollfører
Det ble foreslått at Knut Olav Irgens Høeg skulle lede møtet og Roar Øien skulle skrive protokoll.
Vedtak: Begge ble valgt.

1.3 Godkjennelse av innkalling
Det ble sendt ut innkalling på e-post om årsmøte 19. mars 2025, og deretter ble ettersendte sakspapirer sent ut pr. e-post 25. mars 2025.
Innkalling ble godkjent.

1.4 Valg av 3 personer til undertegning av protokollen
Roar Øien, Mikal Opheim og Geir Kjær ble foreslått til å skrive under protokoll.
Vedtak: de 3 ovenstående ble valgt.

2. Styrets årsrapport for år 2024
Knut Olav Irgens Høeg, presenterte styrets årsrapport (presentasjon vedlagt protokollen). Herunder ble følgende saker gjennomgått:

- Vei: Utbedring av Moseterveien opp til bommen
- Søppel: Fortsatt oppfordring om å bli bedre i 2025!
- Nettside: Kommentar – stor utgiftspost påløpt for utvikling av nettsiden. Dette ble godkjent under årsmøtet i 2023. Det vil være lave driftskostnader forbundet med nettsiden fremover.
- Status Øyer Turskiløyper ifht. prepping løyper fremover og arrangementer

Vedtak: Årsberetning for 2024 ble godkjent

3. Årsregnskap for år 2024
Styrets leder gikk gjennom regnskapet.
Vedtak: Regnskapet ble godkjent.

Docusign Envelope ID: 56D89C93-F12E-4667-8054-8AD6A7777450

4. Budsjett år 2025
Styrets leder gikk gjennom budsjettet.
Kontingent økes fra 3500,- til 3600,-
Vedtak: Budsjettet ble vedtatt.
Styret ble oppfordret til å se på kostnaden knyttet til nettside og konkurranseutsetting av brøyting og vedlikehold av veier

5. Valg
Styret har i 2023/24 bestått av følgende medlemmer:
Knut Olav Irgens Høeg styrets leder – på valg
Gunnvor Collier, styremedlem – ikke på valg
Mia Stoknes, styremedlem – på valg
Line Herdal, styremedlem – ikke på valg
Stein Plukkerud utbyggers representant etter vedtektene

Valgkomiteen har foreslått gjenvalg av Knut Olav Irgens Høeg (2 år), samt valg av Stein-Erik Milner Carlsen (2 år) som nytt styremedlem.
Det kom ingen benkeforslag på nye medlemmer fra møtedeltagerne.
Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble vedtatt.

Valgkomiteen foreslår valg av Knut Olav Irgens Høeg som styrets leder
Vedtak: Valgkomiteens innstilling ble vedtatt

Valgkomiteen har i 2025 bestått av Mikal Opheim (leder) og Mari Rindal Øyen.
Forslag til valgkomite 2026: Mikal Opheim (leder) og Mari Rindal Øyen.
Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

Forretningsfører: Vestsiden Invest AS

Revisor: Oppland revisjon og rådgivning.

6. Oppdatering av vedtekter

På grunn av merarbeidet det medfører for velforeningens regnskapsfører når eiendommer skifter eier, foreslår styret at selger belastes et eierskiftegebyr på kr. xxx for arbeid i den forbindelse.

Styret hadde fremmet et forslag om at det legges inn et nytt § 18 (dagens §18 blir da §19) lyder følgende i vedtektene:

Forslag til ny §18

Ved eierskifte av eiendommer skal selger betale et eierskiftegebyr til regnskapsfører for nødvendig arbeid i tilknytning til overføring av eiendommen til ny eier. Gebyret faktureres selger direkte av regnskapsfører.

Vedtak:

Ny §18 (dagens §18 blir §19) vedtas til å lyde "Ved eierskifte av eiendommer skal selger betale et eierskiftegebyr til regnskapsfører for nødvendig arbeid i tilknytning til overføring av eiendommen til ny eier. Gebyret faktureres selger direkte av regnskapsfører."

Docusign Envelope ID: 56D89C93-F12E-4667-8054-8AD6A7777450

7. Andre saker meldt til årsmøte
Ingen innmeldte saker

I forlengelsen av det formelle årsmøtet ble det gitt en generell oppdatering rundt utviklingen på Mosetertoppen.

Øyer 16.04.2025

DocuSigned by:
Mikal Opheim
CF0E15C6FDA2405...
Mikal Opheim

DocuSigned by:
Geir Kjær
CCC691131771466...
Geir Kjær

Signed by:
Roar Øien
E80C4595D6BD48E...
Roar Øien

Skåka 3

HØYDE OVER HAVET

805 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 126 m
- 1031 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



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

DAGLIGVARE

Joker Mosetertoppen	7 min

AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	32 min
Hamar	1 t 14 min
Oslo	2 t 28 min

AKTIVITETER

Øyer idrettspark	15 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	15 min
Granrudmoen ballbane	15 min
Solvang grusbane	15 min
Øyer ungdomsskole	15 min
Solvang skole	16 min
Vidarheim ballbinge	19 min
Stav 7-er bane, gress	25 min

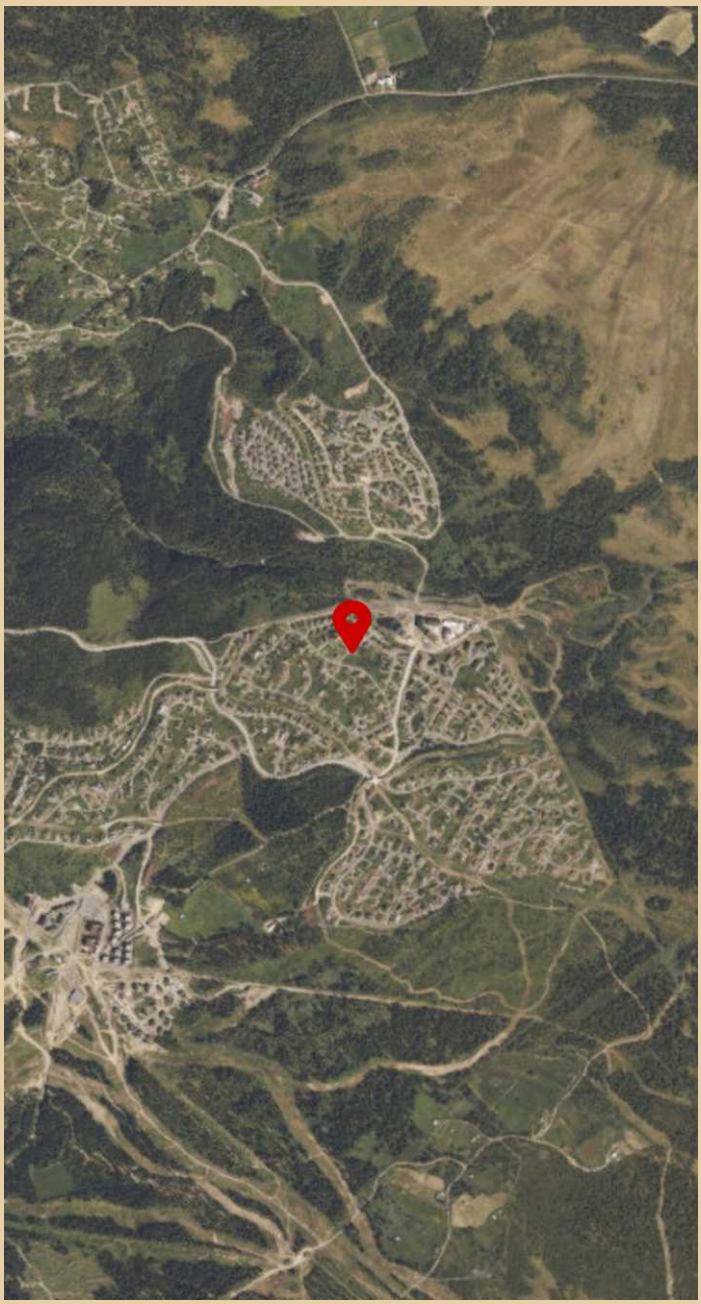
SPORT

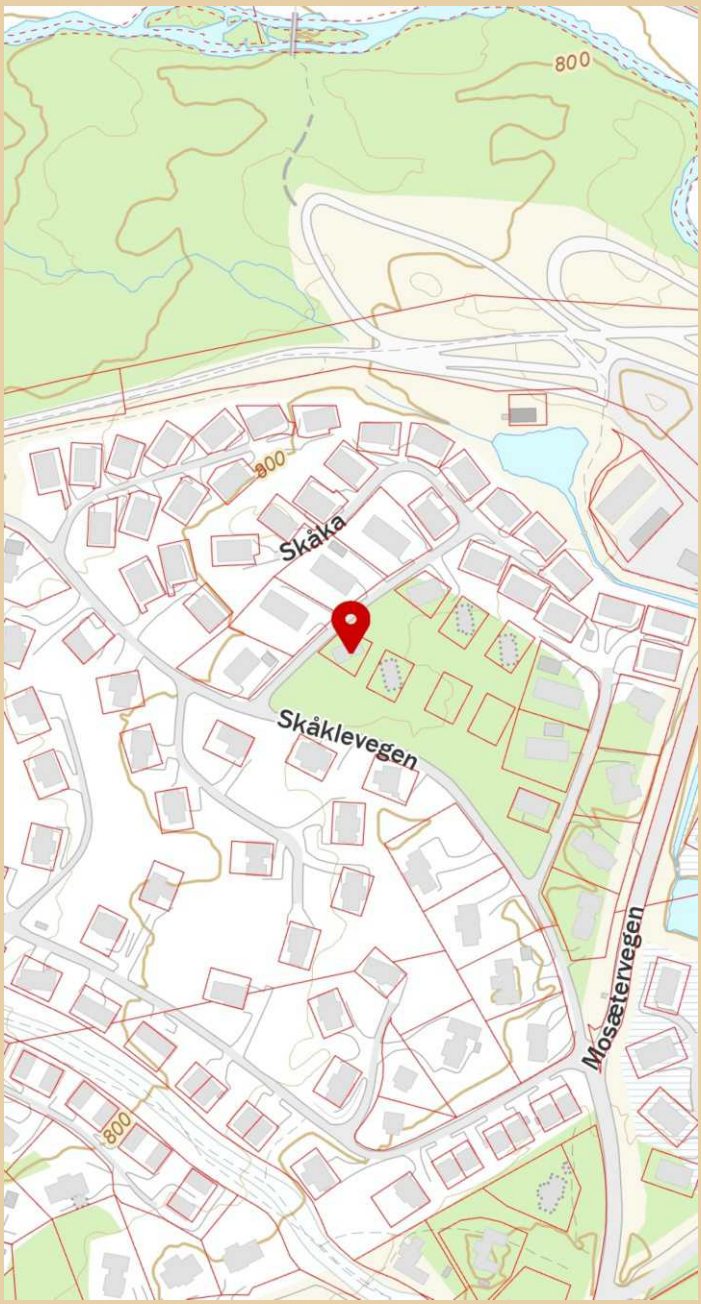
Øyer idrettspark	15 min
Flerbruksanlegg aktivitetsflate	15 min
GO Trening Øyer	16 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	27 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	22 min 12 km
Jar Linje 540	12 min 5.8 km
Nermo i Sørbygdsvegen Linje 540	13 min 6.6 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:
Skåka 3, 2636 Øyer
Gnr. 16, Bnr. 400, Øyer kommune.

Oppdragsnummer:
55260146

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.
